

Tisková zpráva, 25. září 2025

Dostupné bydlení ve volebních programech stran a hnutí

*Na podporu informovanějších předvolebních debat vydává think-tank IDEA při CERGE–EI tematické přehledy toho, jak programy hlavních stran a hnutí reflektují důležité sociálně-ekonomické problémy, výzvy a odborná doporučení. Další z přehledů se týká systému **dostupnosti bydlení** a navazuje na [video-spot IDEA Talks](#). Postupně budou vydávány obdobné přehledy k dalším tématům.*

Systémové výzvy a doporučení IDEA: Vlastní i nájemní bydlení v Česku patří k nejméně dostupným v Evropě v poměru k příjmům domácností. Stávající systém podpory je nastaven převážně na straně poptávky – stát ročně vydává desítky miliard korun na daňové úlevy či dávky, zatímco na podporu výstavby jde jen zlomek prostředků. Problémem je i neefektivní daňové nastavení, které zvýhodňuje investory před běžnými nájemníky, a zdlouhavé stavební řízení brzdící nové projekty. Přehled IDEA doporučuje přesunout větší část veřejných zdrojů na stranu nabídky, zjednodušit povolenací procesy, motivovat obce k výstavbě a vytvořit stabilní legislativní rámec k podpoře dostupného bydlení.

Z volebních programů: Přístupy politických stran a hnutí se liší. Většina se zavazuje ke snadnější výstavbě v brownfieldech a „omezení regulace“ pro výstavbu. V otázce zdanění je nejdetailnější **STAN**, který chce omezit daňové výhody hypoték a podpořit dlouhodobé nájmy. **Piráti** naopak navrhnou vyšší zdanění pozemků tam, „kde se málo staví“, zatímco **Stačilo!** chce zdanit spekulanty a osvobodit obecní a družstevní dostupné bydlení od daně z nemovitých věcí. **ANO** slibuje státní garance pro družstva a podporu výstavby kolejí, **Piráti** 200 tisíc nových bytů za čtyři roky, hnutí **Stačilo!** pak výstavbu 40 tisíc bytů pro dostupné bydlení.

Zatímco všechny programy se shodují na nutnosti zrychlení výstavby, konkrétní řešení se různí. Otázkou zůstává, zda většina návrhů zůstane na úrovni obecných slibů nebo přejde ve skutečné systémové kroky, které by zlepšily dostupnost bydlení pro široké vrstvy obyvatel.

Podpora dostupného bydlení v programech politických stran a hnutí

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

Podpora dostupného bydlení v programech politických stran a hnutí			
	Úprava zdanění nemovitostí	Uspadnění výstavby	Přímá podpora výstavby a dostupného bydlení
	Program nic neobsahuje	„Významně zkrátíme stavební řízení.“ ¹	„Systémová podpora bytové výstavby, družstevního bydlení a bezplatných převodů pozemků ve vlastnictví státu pro účely bytové výstavby.“ ²
	Program nic neobsahuje	„Podpoříme využití brownfieldů pro bydlení... Uspadníme jejich převody v územních plánech a zjednodušíme povolovací procesy pro novou výstavbu.“ „Vytvoříme katalog projektů s předpřipravenou dokumentací pro povolení stavby (projekty na klíč).“ „Napravíme ...digitalizaci stavebního řízení.“ ³	„Podpora družstevního bydlení: ...Odstraníme problémovou byrokracií pro její rozvoj.“ „Využijeme státní pozemky k výstavbě dostupného bydlení s nižšími náklady.“ „Podpoříme obce a města ve výstavbě dostupných nájemních a družstevních bytů.“ ⁴
	„Družstva a obce nebudou po dobu 5 let platit daň z nemovitosti, pokud budou své byty pronajímat za dostupný nájem.“ „Zdaníme spekulanty, kteří hromadí velké množství prázdných bytů. Spekulanté tak budou muset buď tyto nemovitosti uvolnit zpátky na trh, anebo je pronajímat.“ ⁵	„Protože se ztenčují kapacity nutné pro rychlou a levnou výstavbu, navrhujeme vytvoření státního stavebního holdingu, který bude zajišťovat celý proces od dodávek základních surovin až po realizaci. Díky modulárnímu systému podpoříme zlevnění a urychlení výstavby.“ ⁶	„Podpoříme družstva zakládaná městy a obcemi a odstraníme překážky, které brání jejich fungování.“ „Prostřednictvím Státního stavebního holdingu zajistíme výstavbu minimálně 40 tisíc bytů ročně, které se budou pronajímat za pevně dané náklady jako prevence spekulace s nemovitostmi...“ ⁷
	„Daňové zvýhodnění hypoték ponecháme pouze na pořízení prvního vlastnického bydlení...“ „Snížíme daň z příjmu z pronájmu nemovitostí pro pronajímatele z řad FO, kteří nabízejí nájemní smlouvy na dobu neurčitou nebo delší než tři roky.“ „Zajistíme zdanění (Airbnb), přičemž výnosy budou směřovat na podporu obecního bydlení.“ „Tam, kde nikdo nemá trvalý pobyt a zároveň není přiznána daň z pronájmu, bude muset majitel důvod neobydlenosti prokázat – minimálně každoročním čestným prohlášením.“ ⁸	„Podpoříme vznik typizované architektonické a projektové dokumentace pro nájemní domy.“ „Zkrácení doby získání stavebního povolení.“ ⁹	„Posílíme dotace a nízkouročené půjčky, primárně pro obce, na budování podporovaného nájemního bydlení.“ „Oživíme družstevní bydlení vytvořením funkčních modelů financování a typizovaných postupů pro vznik družstev.“ „Zavedeme formu bytových společností s omezeným ziskem pro finančně dostupné nájemní bydlení s dlouholetým úročením.“ ¹⁰

- Celý text přehledu [zde](#)
- Video spot k tématu, *IDEA Talks pro volby '25* [zde](#) nebo <https://www.youtube.com/@CERGE-EI/playlists>

Kontakt na autora přehledu:

Jakub Komárek, jakub.komarek@paqresearch.cz, + 420 603 192 659

Administrativní kontakt pro média:

Eva Peňázová, eva.penazova@cerge-ei.cz, +420 - 602 698 440

IDEA při CERGE-EI, Politických vězňů 7, Praha 1, idea@cerge-ei.cz

Institut pro demokracii a ekonomickou analýzu (IDEA) při Ekonomickém ústavu AV ČR, v. v. i. je nezávislý akademický think-tank zaměřující se na analýzy, vyhodnocování a vlastní návrhy veřejných politik. Doporučení IDEA vychází z analýz založených na faktech, datech, jejich nestranné interpretaci a moderní ekonomické teorii. IDEA je projektem Ekonomického ústavu Akademie věd České republiky, který spolu s Centrem pro ekonomický výzkum a doktorské studium Univerzity Karlovy (CERGE) tvoří společné akademické pracoviště CERGE-EI.

S podporou



**Akademie věd
České republiky**