Stávající budovy jako řešení bytové krize

Česko má vedle nové výstavby další, doposud **nedostatečně využívaný avšak potenciálně rychleji aktivovatelný zdroj bydlení:** adaptivní opětovné využití neobydlených bytů a budov. Jde o cestu, která zmírní tlaky na dostupnost, ušetří materiály i území a dokáže přinést výsledky mnohdy dříve než stavby „na zelené louce“. Aby se potenciál proměnil v praxi, je nutné zlepšit data, zacílit financování, zpřehlednit postupy a posílit roli obcí.

Vývoj a příčiny bytové krize

- Po roce 1989 privatizace oslabila veřejný bytový fond a roli státu. Nevznikl stabilní systém dostupného či sociálního bydlení, takže stát ztratil nástroje pro ovlivňování dostupnosti a cen.
- Výstavbu brzdí zdlouhavé a nepředvídatelné procesy. Roztříštěné kompetence úřadů a neefektivní územní plánování prodlužují projekty a zvyšují jejich náklady.
- Trh tlačí komercializace, spekulativní držení či nejistoty majetkoprávních vztahů. Část bytů je držena prázdná či v krátkodobých pronájmech; v Praze po poklesu během Covidu opět rostou nabídky na platformách typu Airbnb.
- Chyběla silná institucionální opora dostupného bydlení. Až zákon schválený v roce 2025 (účinnost od 1/2026) přináší jasné vymezení bytové nouze a rámec podpory.
- Ekonomické podmínky výstavbu dál ztěžují. Rychle rostoucí ceny materiálů a práce a nedostatek kapacit ve stavebnictví zvyšují rozpočty a zpomalují realizaci.

Legislativní rámec

V roce 2025 byl přijat Zákon o podpoře bydlení, který od ledna 2026 vymezuje bytovou nouzi, zavádí kontaktní místa, asistenci v bydlení a rámec veřejného financování. Paralelně běží programy státu, včetně Programu dostupné nájemní bydlení se zvýhodněnými úvěry, jejich těžiště však zůstává spíše u nových či větších projektů. V evropském kontextu se pojem sufficiency (dostatečnost) ve výstavbě stává stále důležitější součástí politik zaměřených na udržitelnost a efektivní využívání stávajících budov: dát přednost maximálnímu využití existujícího fondu vedle výstavby nových budov.

Potenciál

Aktivace části fondu může rychle zvýšit dostupnost a snížit materiálovou i územní stopu, kromě bytů jde i o nevyužité budovy se značným konverzním potenciálem.

~860 tis.
neobydlených bytů v ČR (MMR, 2021)

~200 tis.
z nich je dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech

Významný výskyt i v místech s velkou poptávkou po bydlení, např. v Praze tvoří zhruba:

~10 % bytového fondu

>20 % může dosáhnout u novostaveb

Bariéry a limity

Data a evidence: chybí jednotný, propojený a pravidelně aktualizovaný přehled prázdných bytů a budov, veřejná správa i trh tak pracují s odhady.

Technické překážky: špatná statika, azbest, nevhodné dispozice či chybějící bezbariérovost mohou rekonstrukce prodražit oproti novostavbě.

Procesně-legislativní složitost: nejednotné výklady a kolize s jinými pravidly znesnadňují změnu využití budov.

Ekonomika projektů: vyšší nejistota a náklady rekonstrukcí vs. omezené nástroje financování snižují motivaci investorů.

Příklad ze Skotska

„Empty Homes Officers“

Lokální specialisté, pod záštitou skotské vlády, pomáhají vlastníkům prázdných domů s právními, technickými a finančními kroky. Do roku 2023 bylo díky této iniciativě opětovně aktivováno více než 8 000 domů.

Návrh doporučení a opatření

1. **Zavedení centrálního informačního systému prázdných bytů a budov**
   - integrace údajů z katastru nemovistostí, dat ze státních institucí a obcí, což umožní průběžné sledování struktury, technického stavu a stane se analytickým nástrojem
   - dále se stane podkladem pro bytovou politiku, územní plánování a alokaci veřejných zdrojů
   - zodpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
2. **Zřízení odborné podpůrné sítě pro aktivaci neobydlených prostor**
   - vytvoření celostátní sítě odborníků, podporované státem, kteří by dle inspirace Skotska vyhledávali a zajišťovali pomoc s aktivací neobydlených prostor
   - zodpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
3. **Zavedení dotačního či úvěrového programu pro rekonstrukce neobydlených budov**
   - státní programy cílí zejména na podnikatelské a rozvojové záměry, nikoli na rekonstrukci prostor určenému k bydlení → zaměřit se na neobydlené objekty pro účely trvalého bydlení
   - zodpovědnost: Státní fond podpory investic
4. **Vzdělávání a osvěta**
   - akreditované kurzy pro úřady, informační kampaně a platformy pro sdílení praxe
   - zodpovědnost: MMR, Státní fond podpory investic + partneři: Incien, Rethink Architecture aj.

Příklady praxe z Česka

- **Brno** – v roce 2020 proběhla přestavba původní celnice na 16 nájemních bytů, náklady rekonstrukce: 22 mil. Kč, byty jsou určené především pro seniory, samoživitele a osoby v bytové nouzi.
- **Aš** – bývalé prostory umělecké školy přestavěny na 8 nájemních bytů, cílem je zvýhodnit nájemné pro klíčové profese (zdravotníci, učitelé) a snížit ho na polovinu tržní úrovně, náklady rekonstrukce 19,05 mil. Kč.

Celá studie je k dispozici na webu
www.incien.org

Kontakt:
BENJAMIN HAGUE, vedoucí výzkumného oddělení
benjamin.hague@incien.cz