

# KONCEPCE BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2021+

Marie Mohylová, Sabina Součková

Svým usnesením č. 358 schválila vláda ČR dne 12. dubna 2021 **Koncepci bydlení České republiky 2021+** (dále jen „Koncepce“). Předkladatelem Koncepce bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, v jehož kompetenci se oblast bydlení nachází. Usnesení rovněž uložilo příslušným ministrům zabezpečit plnění úkolů uvedených v Koncepci, neboť oblast bydlení je úzce spjata i s dalšími oblastmi, a to zejména se sociální, finanční, ale i s oblastí životního prostředí apod.

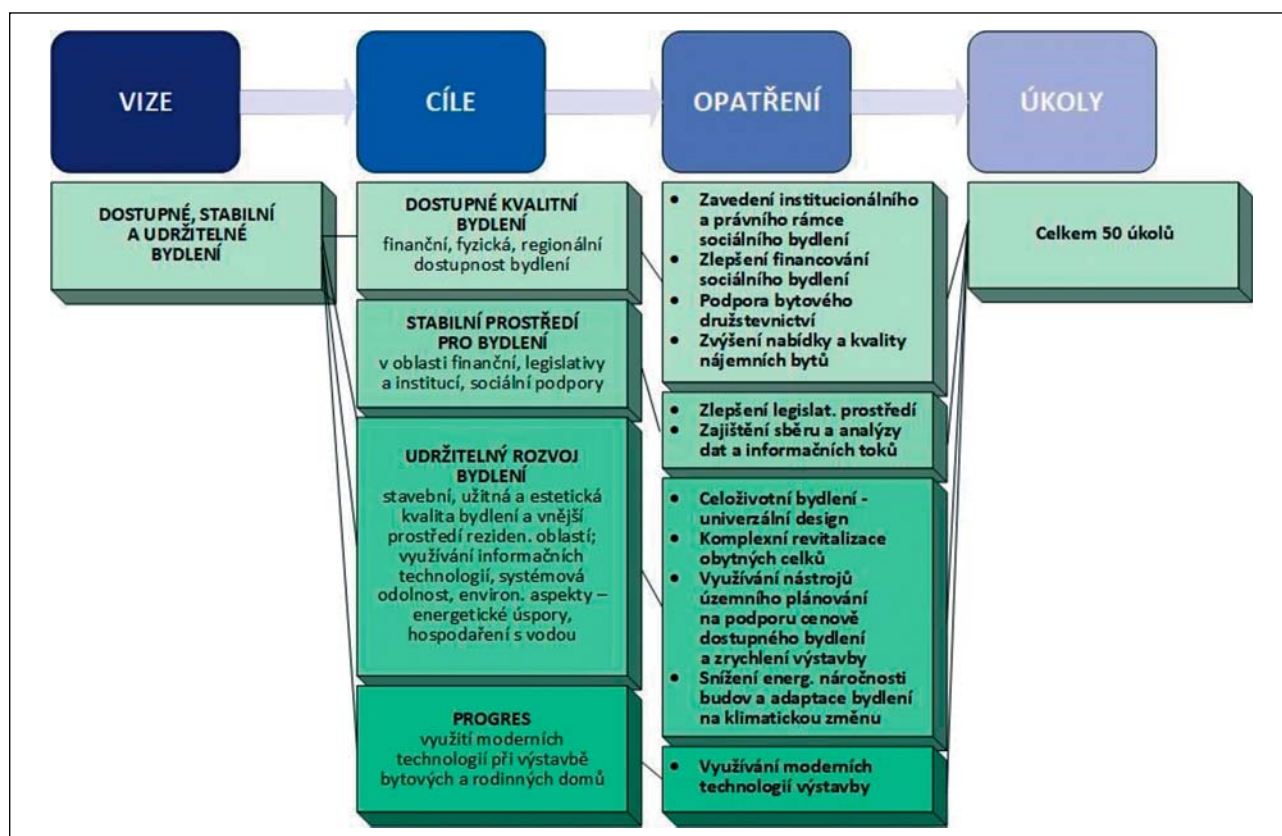
**Koncepce bydlení České republiky 2021+** byla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR zpracována za účelem stanovení podoby státní politiky bydlení po roce 2020. Jedná se o strategický dokument, ve kterém stát deklaruje své záměry na zvýšení obecné dostupnosti bydlení. Do příprav Koncepce bylo zapojeno široké spektrum zástupců nejvýznamnějších aktérů bytové politiky se záměrem dosažení celospolečenského konsenzu na základních cílech bytové politiky, a tomu odpovídajících nástrojů k jejich dosažení. Materiál i přes omezení daných pandemickou situací byl také diskutován v pracovních skupinách se zapojením jednotlivých resortů, takže byl vládě ČR předložen bez rozporu s partnery.



Koncepce respektuje základní východiska bytové politiky stanovené v předchozí **Koncepci bydlení ČR do roku 2020**:

- Zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce.
- Odpovědností státu je vytvářet stabilní prostředí, které podporuje motivaci aktérů na trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě a umožňuje všem občanům naplnění práva na bydlení.
- Nastavení vhodné kombinace nástrojů podpory bydlení a pomoc těm, kteří si z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit bydlení sami.
- Při volbě nástrojů je nutné sledovat zejména účinnost a nákladovou efektivitu řešení.
- Dostupnost a kvalita bydlení odpovídá společensko-ekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců.

Koncepce je složena ze dvou částí, analytické a návrhové. Hlavním cílem *analytické části* Koncepce je identifikovat problematické oblasti bydlení, ve kterých jsou žádoucí či



potřebné státní intervence. Analytická část shrnuje vývoj v oblasti bydlení od roku 2010, ve kterém reflektuje vývoj legislativních a makroekonomických podmínek a situaci na trhu nemovitostí. Dále identifikuje stěžejní problematiku v bydlení a bytové politice, mezi něž patří mj. dynamický růst cen nemovitostí, vysoké meziregionální disparity v dostupnosti bydlení, nedostatečná nabídka bytů v aglomeracích, vysoká energetická náročnost stávajícího bytového fondu, kompetenční roztržičnost, omezené datové zdroje, zdlouhavé povolovací procesy, nevyjasněná úloha obcí v sociálním bydlení apod.

Z těchto poznatků vychází *návrhová část* Koncepce, která definuje vhodná opatření k jejich řešení, případně analýzy, ze kterých by měla konkrétní řešení vyjít. Konkrétně je zaměřena na eliminaci tržních selhání v oblasti bydlení, zrychlení povolovacích procesů ve výstavbě, legislativní ukotvení a podporu sociálního bydlení včetně obecního nájemního sektoru a na posílení udržitelnosti bydlení. Základem návrhové části je formulace vize, která je definována jako dostupné, stabilní a udržitelné bydlení.

#### Vize:

- Bydlení dostupné finančně, dopravně i po všech dalších stránkách.
- Právní prostředí jednoznačně upravuje podmínky nájemního, vlastnického i sociálního bydlení.
- Převážná většina bytového fondu umožňuje celoživotní bydlení v souladu s principy univerzálního designu.
- Bytový fond svými charakteristikami odpovídá požadavkům na energetickou neutralitu, přispívá k eliminaci energetické chudoby a je schopen reagovat na aktuální výzvy – klimatické změny, systémovou odolnost, společenské a demografické změny.
- Pomoc státu v oblasti sociálního bydlení spočívá v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných financí jsou maximálně efektivní.

Vize státní politiky bydlení je dále rozpracována do čtyř základních cílů, v jejichž rámci je definováno jedenáct opatření – a z nich plynoucí úkoly, které jsou koncipovány na pětileté období.

#### Základní cíle v oblasti bydlení:

- dostupné kvalitní bydlení,
- stabilní prostřední pro bydlení,
- udržitelný rozvoj bydlení,
- progres.

Cílem Koncepce je vytvářet takové podmínky, aby bydlení bylo pro občany kvalitní, finančně dostupné a respektovalo celoživotní cyklus bydlení. Zcela novým cílem je *Progres*, který je věnován využívání moderních technologií a informovanosti o zkvalitnění a zrychlení výstavby. *Udržitelný rozvoj bydlení* se soustředí na problematiku celoživotního bydlení ve smyslu implementace univerzálního designu, adaptaci bydlení na klimatickou změnu v souvislosti se snižováním energetické náročnosti budov či využívání legislativních a ekonomických nástrojů na podporu cenově dostupného bydlení. *Stabilní prostředí pro bydlení* je zaměřeno především na legislativní oblast a sběr a analýzu dat, případně vytváření nových informačních toků. Cíl *Dostupné kvalitní bydlení* je orientován především na podporu nájemního a družstevního sektoru, které by vedle dosud výrazně převažujícího bydlení vlastnického měly získat širší prostor. Důraz je navíc kladen také na sociální bydlení v institucionálním a fiskálním kontextu, stejně tak jako na jeho legislativní ukotvení.

**Koncepci bydlení ČR 2021+** lze nalézt na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie>.

Ing. Marie Mohylová  
Ing. Sabina Součková  
Odbor politiky bydlení  
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

#### ENGLISH ABSTRACT

#### The Concept of Housing in the Czech Republic 2021+, by Marie Mohylová & Sabina Součková

By Decree 358 dated 12 April 2021, the Government of the Czech Republic has approved the Concept of Housing in the Czech Republic 2021+, a document submitted by the Ministry for Regional Development as appropriate authority for housing policies. Since housing is closely related to many other domains, the Decree has entrusted other relevant Ministries with tasks addressing social, financial, environmental and other issues as specified by the Concept.