

KRIZE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

JAKUB NAKLÁDAL | PRAHA - CzechTrade | 10. 6. 2026



DEBATA O KRIZI BYDLENÍ

* česká debata: krize bydlení jako lokální a technický problém - pomalá výstavba

* zahraniční debata: globální krize bydlení zakotvená v politicko-ekonomickém systému

ekonom

PŘEDPLAŤTE SI

PŘIHLASTE SE



NÁZORY

TÉMATA

ROZHOVORY

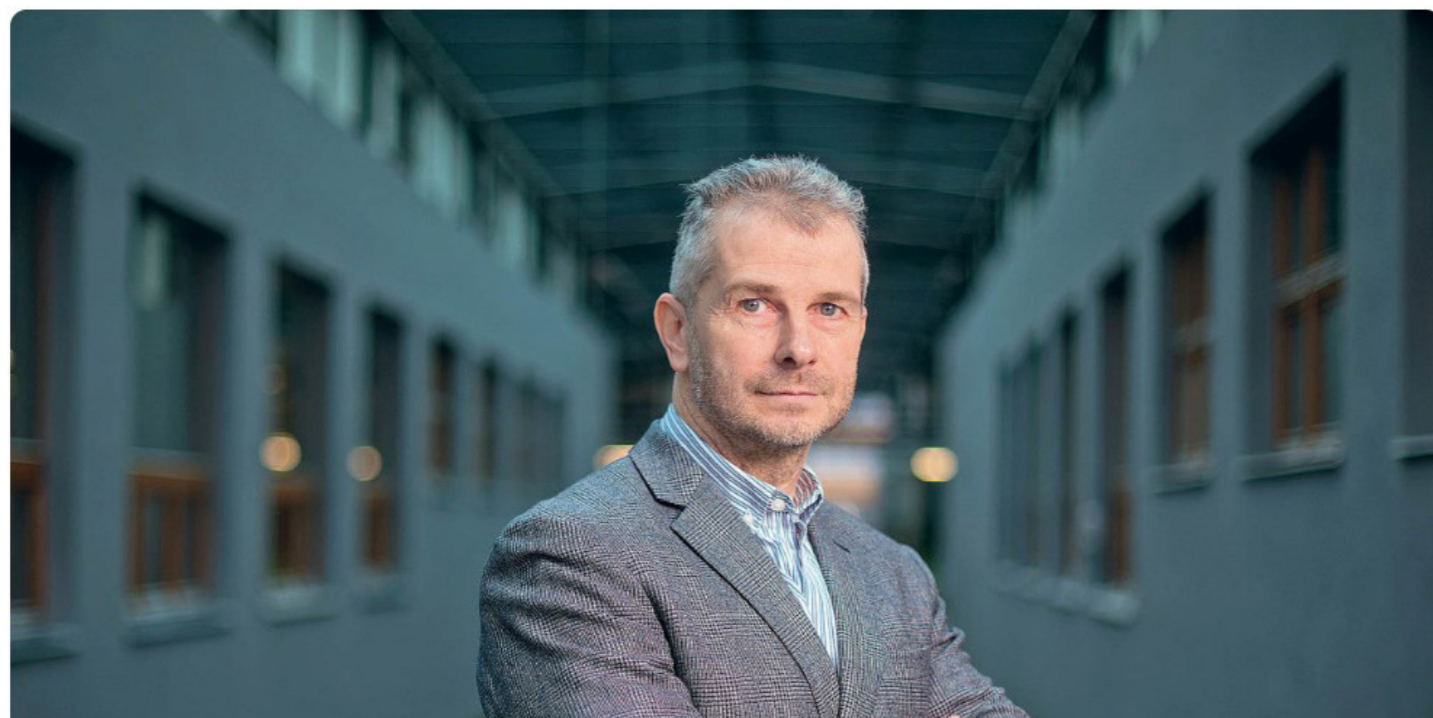
TECHNOLOGIE

PODCASTY



BENATI

Pokud by úředníci dělali to, co mají, cena bytů by v Praze spadla na polovinu, říká developer Radek Menšík



WORLD FINANCE

THE VOICE OF THE MARKET

Solving the global housing crisis

The global housing crisis has continued to deepen this year, with cities being most affected, and the pandemic has only worsened this crisis, writes Natalie Keffler

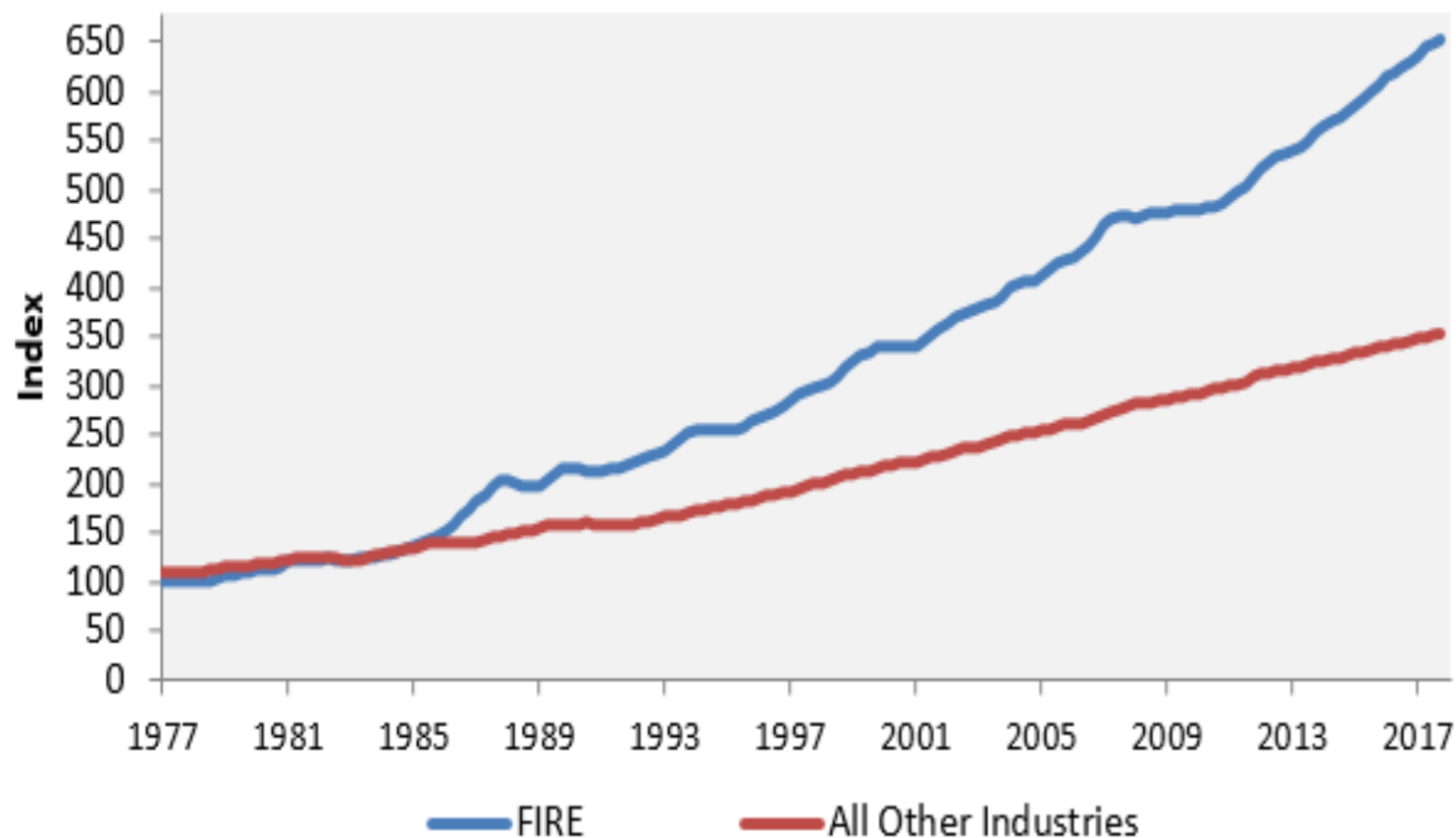


Aerial view of high rise housing in Hong Kong, the least affordable place in the world

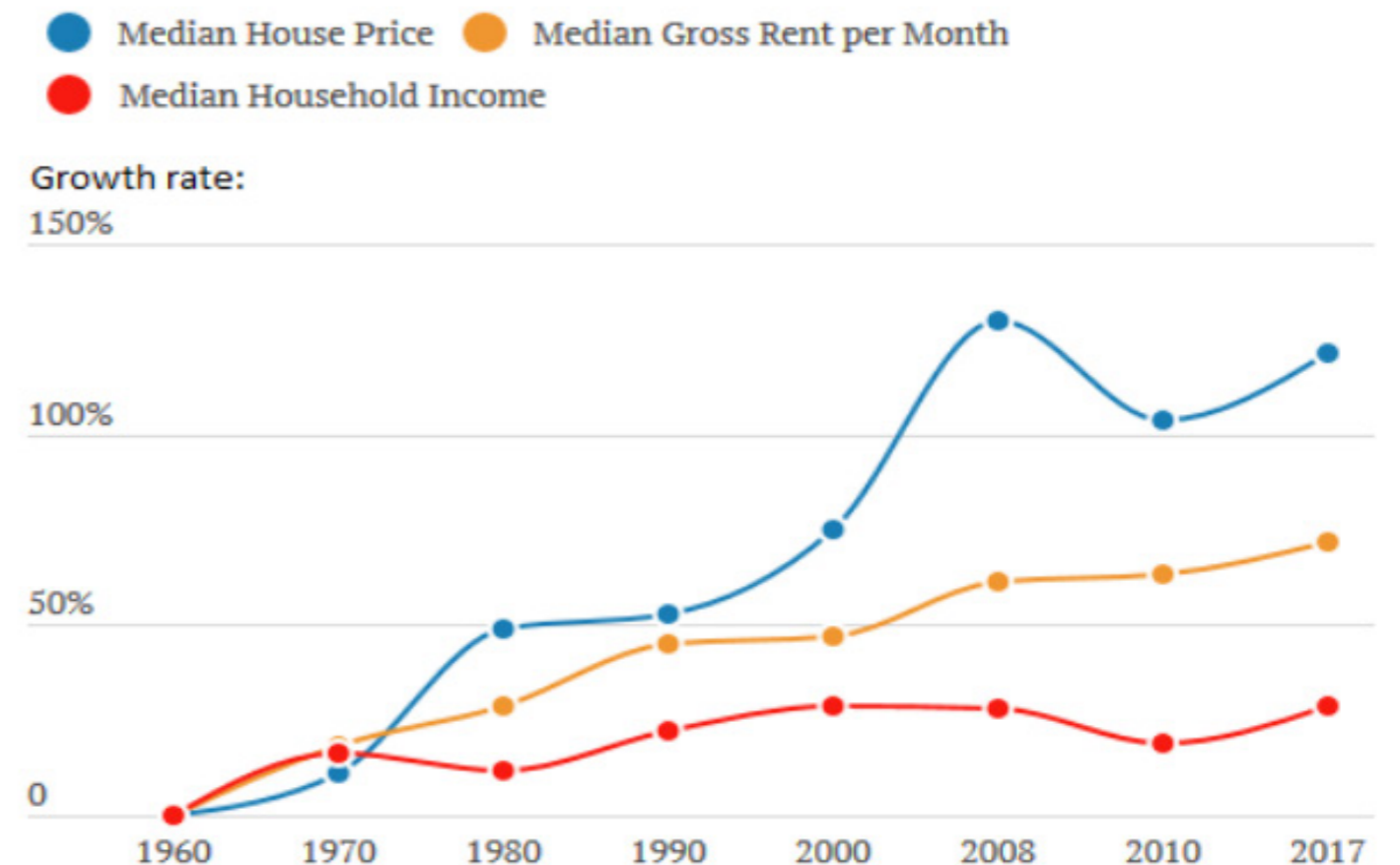
KOŘENY GLOBÁLNÍ KRIZE BYDLENÍ

- * Výzkumníci (Madden, Stein, Aalbers) vidí jako hlavní příčinu **komodifikaci bydlení**
- * **od 80.let (90. let v ČR) nástup globalizace a neoliberalismu** (Reagan, Thatcherová)
 - * vše nejlépe vyřeší volný trh a soukromý sektor - 3 procesy v ekonomice a bydlení:
 - 1. privatizace** - obecních bytů a pozemků + výstavby
 - 2. deregulace** - nájmu a daní
 - 3. financializace** - bydlení jako finanční produkt
- * post-socialistické státy jako ČR - privatizovanější a deregulovanější systém než na Západě
- * celosvětově rostou majetkové nerovnosti; 60% světového bohatství tvoří nemovitosti
- * další příčiny: urbanizace, zmenšování domácností, zvětšování plochy bytu na obyvatele...

Růst FIRE ekonomiky (Finance, Insurance, Real Estate)

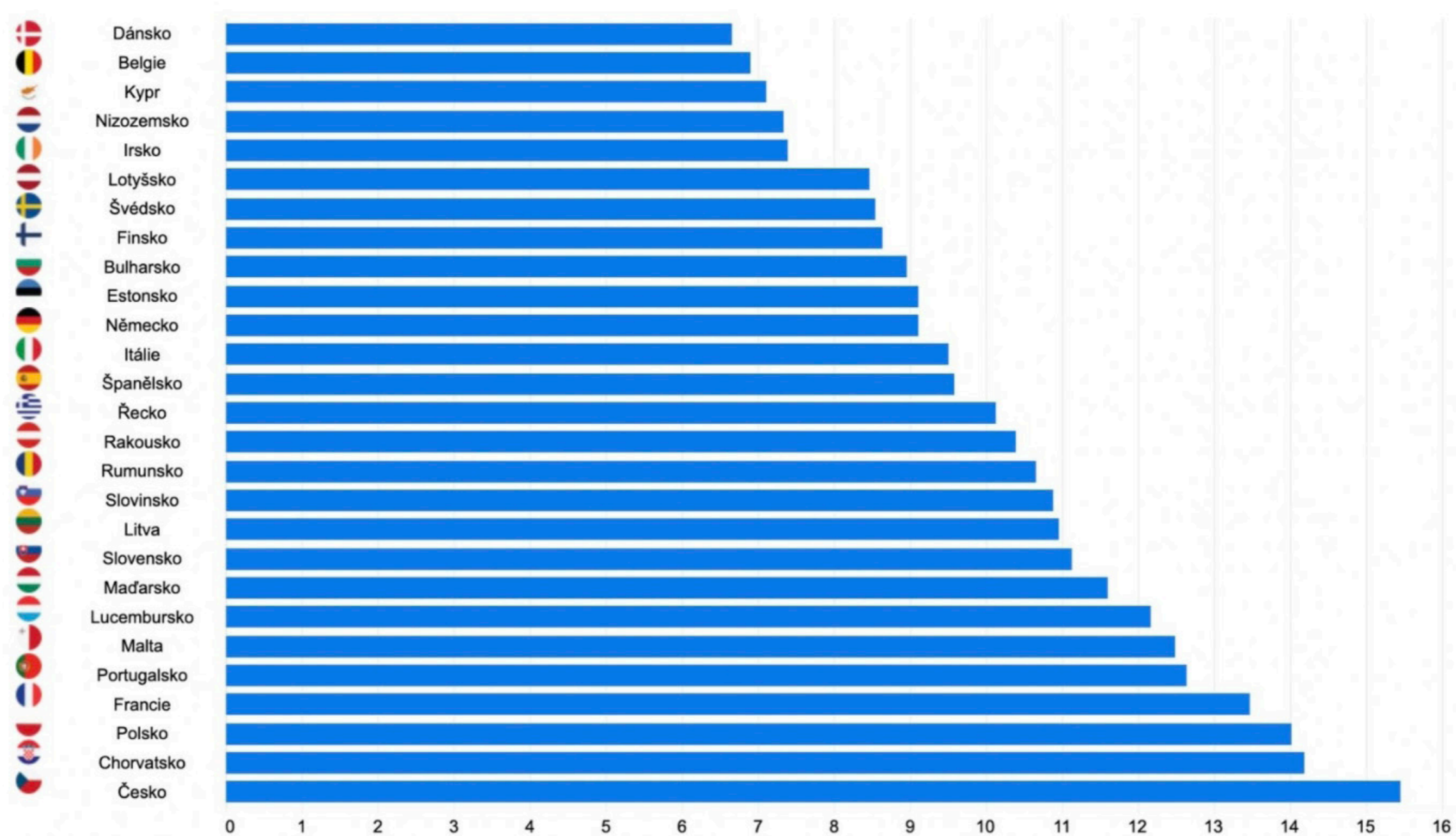


Vývoj cen bytů, nájmu a mezd v USA | 1960-2017



SOUČASNÁ KRIZE BYDLENÍ V ČR

- * chybí aktivní státní i obecní politiky bydlení (přenecháno trhu a jednotlivcům)
- * v ČR cca 80% obyvatel v bydlí ve vlastním, 20 % nájemníků
- * 500 000 domácností má problémy v bydlení (více než 40% příjmů na bydlení)
- * nájemníci, seniorky, samoživitelky, mladí lidé
- * nejdražší byty v EU - 16 ročních platů, ceny bydlení rostou rychleji než mzdy
- * malý podíl sociální bydlení (0,4% dle OECD)



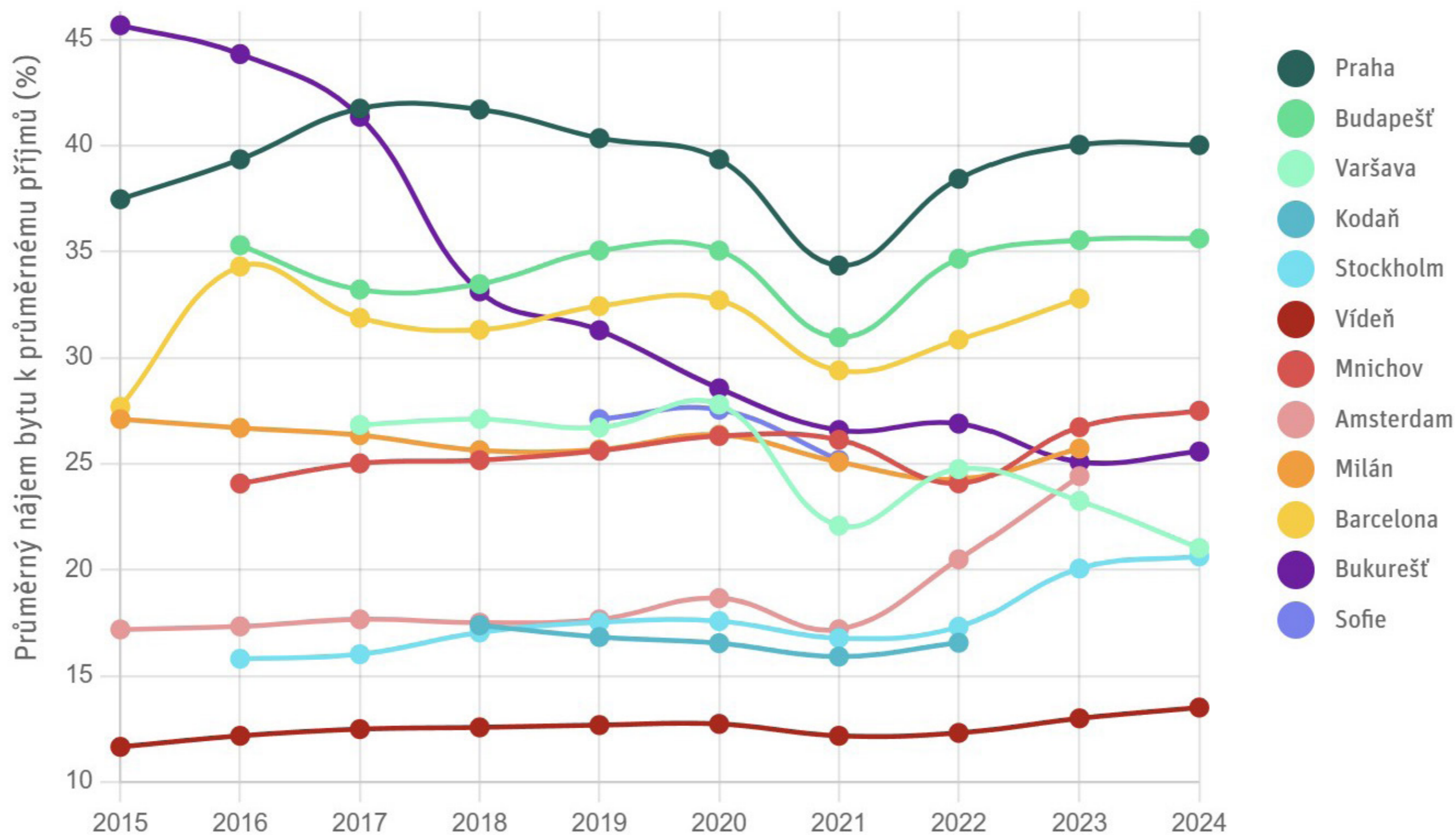
Počet čistých ročních mezd nutných ke koupi průměrné bytu v evropských zemích, 2022

DOSTUPNOST NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V PRAZE

* cca třetina obyvatel Prahy jsou nájemníci

* malá ochrana nájemníků - krátkodobé smlouvy s neomezeným navyšováním nájmů

* privatizace obecních bytů - dnes tvoří 4% bytového fondu, v roce 1990 to bylo cca 40%



PŘÍKLAD SÍDLIŠTĚ PÍSNICE V PRAZE

- * v roce 2017 polostátní ČEZ prodal 750 bytů korporátnímu pronajímateli CIB (privatizace)
- * rušení dlouhodobých nájemních smluv, masivní zvyšování nájmů (financializace, deregulace)
- * odchod původních obyvatel bude posílen metrem D a přestavbou sídliště (gentrifikace)



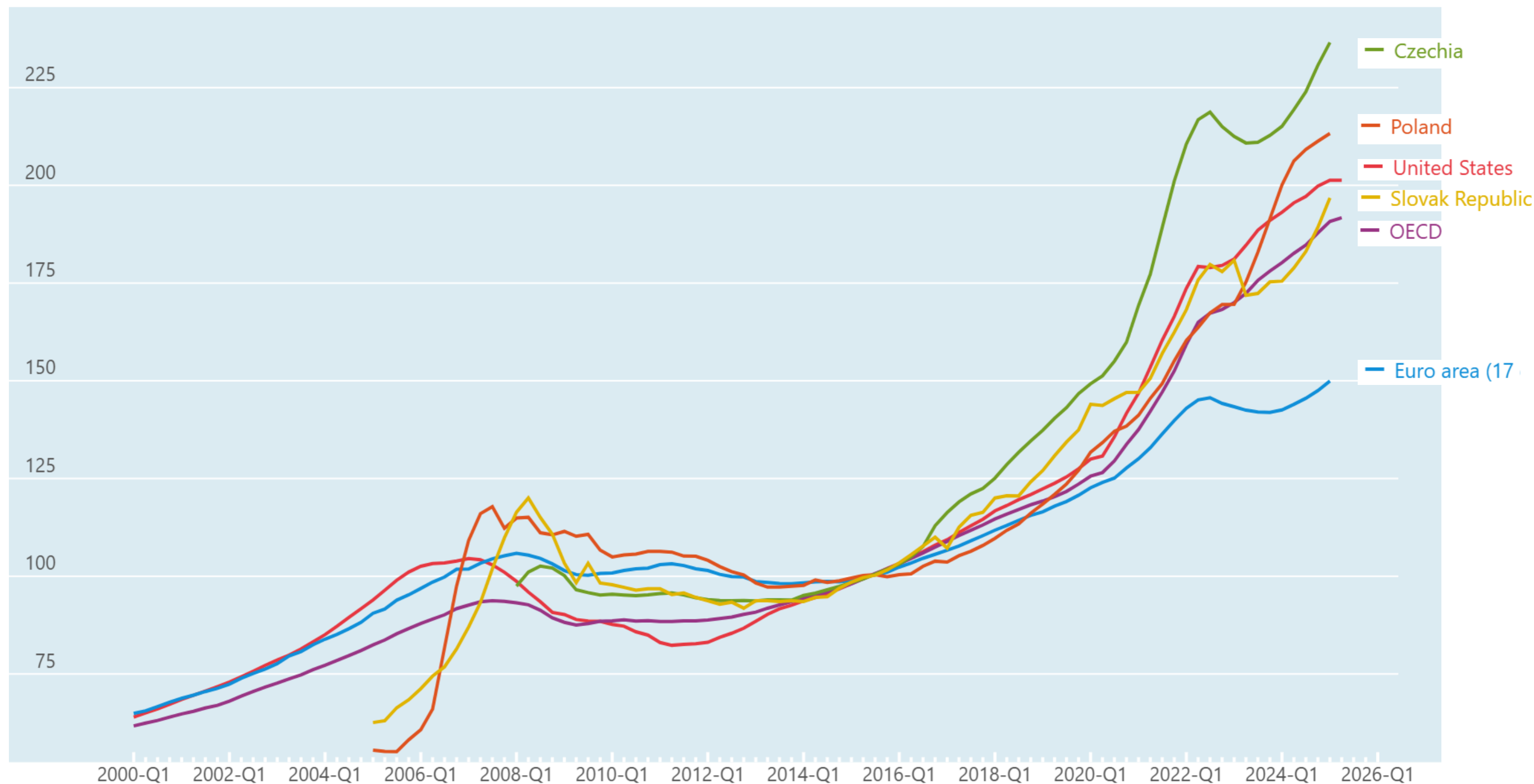
VÝVOJ CEN BYTŮ V MEZINÁRODNÍM SROVNÁNÍ

* ceny bytů v ČR kopírují globální trendy

* ceny bytů v post-socialistických zemích rostou rychleji než na Západě

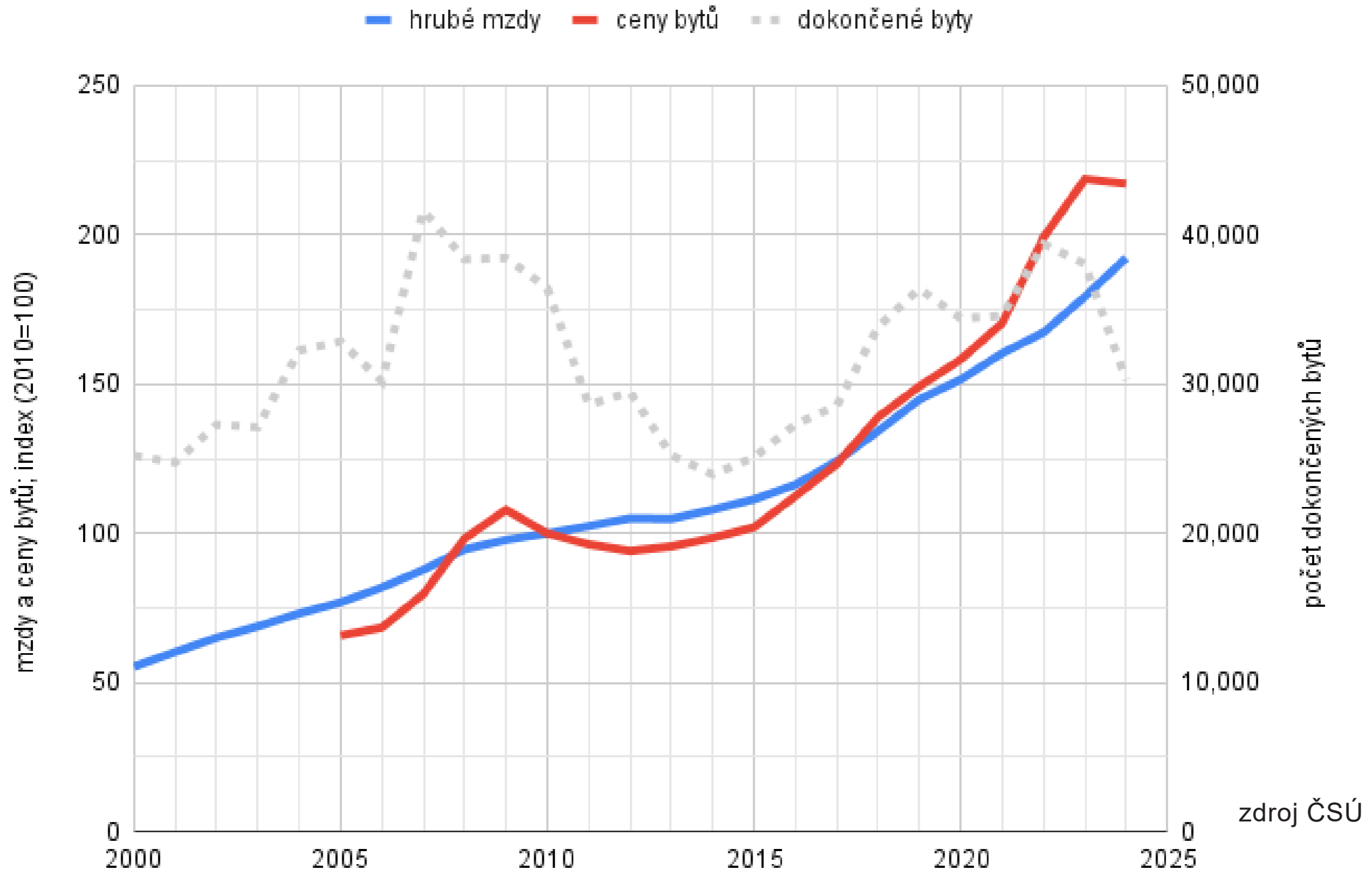
Frequency of observation: Quarterly • **Measure:** Nominal house price indices

Unit of measure: Index, Seasonally adjusted, not calendar adjusted, 2015



VÝVOJ CEN BYTŮ, MEZD A VÝSTAVBY V ČR

- * při ekon. růstu sledujeme rostoucí výstavbu, ceny bytů a nedostupnost bydlení
- * při ekon. krizích (2008) sledujeme propad výstavby, cen a paradoxně zvyšující se dostupnost
- * komerční developeři tlumí výstavbu při propadu cen - těžko nás k nízkým cenám sami prostaví



JAKÉ BYTY STAVÍME, KDO BYTY VLASTNÍ, JAK JE SPRAVUJE A FINANCUJE?

TRŽNÍ ZISKOVÝ PRINCIP (komodifikace)

- * investiční byty - pronájem, Airbnb, prázdné
- * může si dovolit pouze vyšší třída
- * sociální segregace, gentrifikace

X NEZISKOVÝ PRINCIP (dekomodifikace)

- * obecní a družstevní byty
- * určené pro nižší a střední třídu
- * sociální mix, ekologická udržitelnost

St. George Wharf v Londýně - 2/3 zahraniční investoři

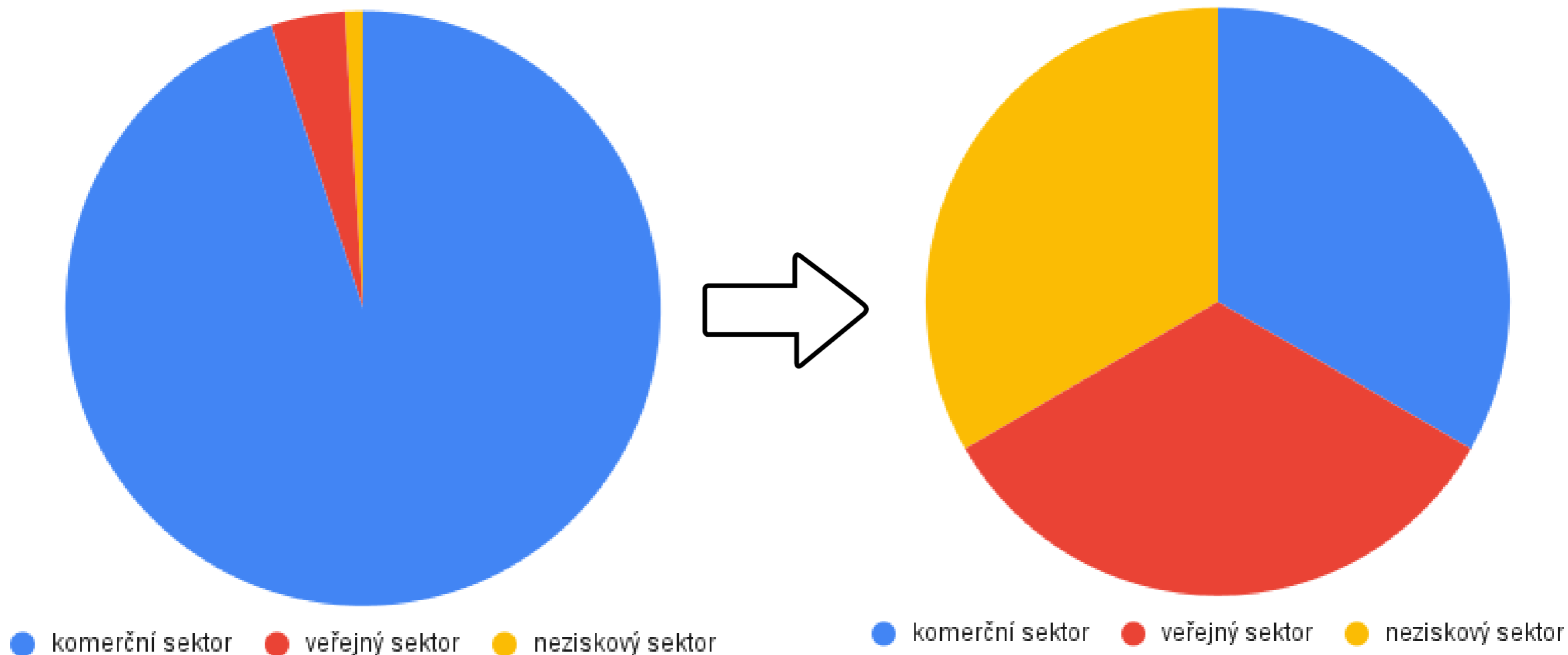


Wohnprojekt Wien - neziskové bydlení ve Vídni



CESTY K DOSTUPNĚJŠÍMU BYDLENÍ

- * bydlení jako domov - základní lidská potřeba, ne jako tržní komodita
- * mimo komerční sektor začít výrazně podporovat i veřejný a neziskový sektor
- * směřovat k vyváženějšímu a stabilnějšímu systému fungující pro všechny sociální skupiny



obecné schéma proměny systému

VÍDEŇ

- * stoletá aktivní politika města - téměř 50 % bytů obecních či družstevních
- * až 2/3 nových bytů musí být v dostupném režimu v nových čtvrtích (inkluzivní zónování)
- * bytové asociace s omezeným ziskem (LPHA) jako developeři
- * regulace nájemného dle stáří domu, lokality a kvality

Sídlště Alt-Erlaa



BERLÍN

- * silné hnutí nájemníků
- * město začalo zpět vykupovat dříve privatizované byty od korporátních pronajímatelů
- * regulace Airbnb
- * rozvoj nekomerčních alternativ - syndikáty nájemníků a stavební družstva Baugruppe

Kampaň Vyvlastnit Deutsche Wohnen



Baugruppe v Berlíně



CURYCH

* 20% městské družstevní bydlení - město poskytuje družstvům pozemky a půjčky

* zaměřeno na potřeby lidí - dostupnost bydlení, vysoká kvalita bydlení, ekologie, participace

Genossenschaft (družstvo) Kalkbreite, Curych



VANCOUVER

* tlumení investiční poptávky daňovým systémem:

* progresivní daně z nemovitosti

* speciální daň z prázdných bytů

* 20% daň pro zahraniční investory

* (daně z nemovitostí mohou mít slevy pro vlastní bydlení a pronajímatele dostupného bydlení)



15% of downtown Vancouver condos sit empty, turning areas into ghost towns: Study

INICIATIVY A PLATFORMY ZABÝVAJÍCÍ SE BYDLENÍM

inn
iniciativa
nájemníků
a nájemnic

iniciativanajemniku.cz



sdilenedomy.cz



**PARTICIPATIVNÍ
BYDLENÍ**

participativnibydeni.cz



arnika.org

 **Platforma
pro sociální bydlení**

socialnibydeni.org

re → set

Platforma pro
sociálně-ekologickou
transformaci

re-set.cz

ZDROJE A LITERATURA

ZAHRANIČNÍ KONTEXT

- * dokument PUSH (Farha, Gerten) - o globální krizi bydlení a financionalizaci
- * film BIG SHORT - o příčinách finanční krize v roce 2008
- * kniha Na obranu bydlení (David Madden, Peter Marcuse)
- * kniha Capital City (Samuel Stein)
- * kniha Financialization of housing (Manuel B. Aalbers)

ČESKÝ KONTEXT

- * Analýza bytové krize v Praze (Arnika - 2019, 2024)
- * NERV - Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v ČR (2024)
- * Nejisté bydlení a energetická chudoba (Re-set, iniciativanajemniku.cz)
- * Zpráva o vyloučení z bydlení 2024 (Platforma pro sociální bydlení)
- * Strategie rozvoje bydlení v hl.m. Praze (IPR)

DĚKUJI ZA POZORNOST

- * jak.nakladal@gmail.com