

Dostupné bydlení nevyřeší jen nová výstavba. Česko musí lépe využít renovace stávajících budov

Praha, 4. srpna 2026 – Více než 380 tisíc domácností v Česku potřebuje cenově dostupné nájemní bydlení. Podle výstupů zprávy EIB pro Ministerstvo pro místní rozvoj se to týká přibližně 1,1 milionu lidí, tedy zhruba 40 % osob žijících v nájmu. K řešení krize dostupnosti bydlení je kromě nové výstavby nutné systematicky využívat také renovace stávajících budov. Ty mohou nabídnout kvalitní bydlení, například díky využití objektů v centrech obcí, a zároveň snižovat jeho dlouhodobé provozní náklady. Desetina českých domácností totiž vydává na bydlení více než 40 % svých příjmů.

Více než 380 tisíc domácností v Česku se potýká s příliš vysokými náklady na nájemní bydlení. Největší potřeba je v Praze, kde se jedná o více než 81 tisíc domácností, výrazná je ale také v Jihomoravském, Moravskoslezském, Středočeském nebo Ústeckém kraji.¹ *„Dostupné bydlení dnes není jen otázkou toho, kolik bytů dokážeme nově postavit. Stejně důležité je, jak pracujeme s domy, které už stojí. Renovace mohou vrátit do užívání zanedbané nebo nevyužité objekty, prodlužovat životnost bytového fondu a zároveň snižovat účty za energie. Pokud chceme bydlení skutečně zpřístupnit širší části společnosti, musíme propojit bytovou politiku, energeticky úsporné renovace a dostupné financování,“* říká **Marta Gellová**, ředitelka aliance Šance pro budovy.

Data z Indexu prosperity a finančního zdraví zároveň ukazují, že bydlení zůstává jednou z nejslabších oblastí Česka. V pilíři Úrovně bydlení obsadilo Česko v roce 2025 až 23. místo z 27 zemí EU, tedy pátý nejhorší výsledek v Unii. Průměrný byt podle Indexu vyjde na 13,6 ročních platů a desetina českých domácností vydává na bydlení více než 40 % svých příjmů.²

Nová výstavba je nutná, sama ale nestačí

Podle ČSÚ bylo v roce 2025 v Česku dokončeno 33 430 bytů.³ Pokud má podle dat MMR potřebu cenově dostupného nájemního bydlení více než 380 tisíc domácností, je zřejmé, že vedle nové výstavby musí stát, obce i investoři lépe pracovat také se stávajícím fondem budov. Podle posledního mezinárodně srovnatelného údaje OECD tvořilo sociální nájemní bydlení v Česku v roce 2021 pouze 3,6 % bytového fondu, zatímco průměr EU se pohyboval kolem 8 %. OECD zároveň upozorňuje, že

¹ Ministerstvo pro místní rozvoj

² <https://www.indexprosperity.cz/2026/index-prosperity-ceska-2025/>

³ <https://csu.gov.cz/vystavba-budov?pocet=10&start=0&podskupiny=203&razeni=-datumVydani>

TISKOVÁ ZPRÁVA

dostupné nájemní bydlení je v Česku omezené, přestože nájemní sektor jako celek je relativně rozvinutý.⁴

„Renovace jsou v tomto ohledu velmi praktický nástroj: mohou snížit provozní náklady, zlepšit kvalitu bydlení a pomoci využít potenciál budov, které už v českých městech a obcích stojí,“ doplňuje **Marta Gellová**.

Veřejná podpora musí motivovat k zapojení soukromého kapitálu

Ministerstvo pro místní rozvoj v oblasti dostupného bydlení pracuje s několika finančními nástroji. V rámci Národního plánu obnovy, konkrétně programu Dostupné bydlení, jsou připraveny tři investiční programy v celkovém objemu 320 milionů eur. Patří mezi ně zvýhodněná půjčka, podřízená půjčka a kapitálový fond. U vybraných projektů lze využít až třicetileté úvěry s úrokem 1 až 3 % ročně a podporu až 300 milionů korun na projekt. Grantovou složku je možné za splnění podmínek navýšit mimo jiné u energeticky efektivních novostaveb nebo u renovací s minimálně 30% úsporou energie.⁵

„Z prvních zkušeností s programy dostupného bydlení vidíme, že zájem nepřichází jen od obcí a veřejných investorů. Postupně se více zapojují také soukromí investoři, pro které začíná být dostupné nájemní bydlení relevantní investiční příležitostí. To je důležité, protože stát ani obce nemohou potřebu dostupného bydlení pokrýt samy. Veřejná podpora má proto fungovat jako impuls, který pomůže rozhybat projekty, snížit riziko financování a zajistit pro dostupné bydlení pákování veřejných zdrojů soukromým kapitálem,“ říká **Milan Hladík z oddělení programů a financování bydlení Ministerstva pro místní rozvoj**. Právě kombinace dostupného financování a energeticky kvalitních renovací je jedním z praktických způsobů, jak z veřejných prostředků získat vyšší dlouhodobý efekt.

Dostupnost bydlení se neměří jen nájmem nebo hypotékou

Veřejná debata se často soustředí na cenu bytů, hypotéky a výši nájmů. Podle Šance pro budovy je ale nutné dívat se na bydlení jako na dlouhodobý náklad domácnosti. *„Domácnost neplatí jen nájem nebo hypotéku. Platí také teplo, elektřinu, opravy a postupně doplácí na to, zda je dům technicky a energeticky dobře připravený. Energeticky úsporná renovace proto není luxusní doplněk. Je to nástroj, jak snížit celkové náklady bydlení v čase,“* říká **Marta Gellová**.

Index prosperity upozorňuje, že dostupnost bydlení se v Česku zhoršuje i přesto, že země vynakládá na rezidenční výstavbu relativně vysoké prostředky. Investice do rezidenční výstavby dosahují 5,6 % HDP, což je šestý nejvyšší podíl v EU, přesto se

⁴ https://www.oecd.org/en/publications/housing-reforms-in-czechia-and-poland_4988c473-en.html

⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj

finanční dostupnost bydlení meziročně zhoršila.⁶ To podle Šance pro budovy ukazuje, že nestačí sledovat jen objem investic, ale také jejich dopad na skutečnou dostupnost, kvalitu a provozní náklady bydlení.

Renovace jako plán, ne improvizace

Jednou z překážek je, že renovace jsou v Česku stále často vnímány jako jednorázová oprava konkrétní části domu. Vlastníci mění okna, střechu nebo zdroj vytápění podle aktuální potřeby, bez dlouhodobého plánu. Takový postup ale může vést k technicky i ekonomicky neefektivním řešením v životním cyklu budovy a uzamčení budovy ve špatném stavu na další desítky let.

„Často renovujeme podle toho, co právě řeší sousedé, ne podle celkového stavu domu a dlouhodobých potřeb domácnosti. Pokud mají renovace skutečně pomoci dostupnosti bydlení, musí být plánované a systematické. Potřebujeme zdokonalit renovační pasy, posílit nezávislé a kvalitní energetické poradenství a nabízet předvídatelné finanční nástroje, které lidem umožní dělat správná opatření ve správném pořadí,“ říká **Michal Čejka z Centra pasivního domu**.

Renovace nemohou nahradit novou výstavbu, ale představují důležitý zdroj nových kapacit bydlení, zejména při přeměně budov s jinou původní funkcí na bydlení a všude tam, kde lze využít existující objekty, infrastrukturu a občanskou vybavenost. *„Pokud budou nové i renovované byty drahé na provoz, bude se problém jen přesouvat do dalších let. I když se to nezdá, investiční náklady tvoří jen 14 % celkových nákladů v životním cyklu budovy. Cílem proto musí být bydlení, které je dostupné nejen při nastěhování, ale i dlouhodobě – v nákladech, kvalitě i odolnosti vůči změnám cen energií a klimatu,“* uzavírá **Marta Gellová**.

- X -

Šance pro budovy vznikla v roce 2010 jako aliance významných oborových asociací, které podporují, aby budovy na území Česka byly energeticky úsporné, adaptované na změnu klimatu a šetrné k životnímu prostředí. Aktuálně jsou jejími členy Asociace dodavatelů montovaných domů (ADMD), Asociace výrobců minerální izolace (AVMI), Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC), Česká komora lehkých obvodových plášťů (ČKLOP), Cech pro zateplování budov ČR (CZB), Centrum pasivního domu (CPD), Sdružení EPS ČR a Asociace poskytovatelů energetických služeb (APES). Reprezentuje tak více než 350 firem z oboru stavebnictví a souvisejících oblastí – projektanty a architekty, developery, stavební společnosti, výrobce a dodavatele materiálů a technologií, konzultační a certifikační společnosti a finanční instituce. Více na webu sanceprobudovy.cz.

Kontakt pro média:

⁶ <https://www.indexprosperity.cz/2026/index-prosperity-ceska-2025/>

TISKOVÁ ZPRÁVA

Eva Čechurová

Email: media@sanceprobudovy.cz

Mobil: +420 736 529 977

