

poslední aktualizace:  
**10. 2. 2026**

# Evropský plán dostupného bydlení (The European Affordable Housing Plan)

**Evropská komise** v prosinci 2025 poprvé představila Evropský plán dostupného bydlení jako **odpověď na krizi**, která podle ní přerostla čistě „tržní“ problém, který zásadním způsobem omezuje pracovní a studijní mobilitu, zhoršuje sociální soudržnost a dopadá i na konkurenceschopnost. Komise to dokládá vývojem cen. Mezi roky 2013–2024 **vzrostly v EU nominální ceny bydlení o více než 60 %** a průměrné **nájmy zhruba o 20 %**. Současně se zhoršila nabídka – Komise zmiňuje vyšší stavební náklady, nedostatky inovací, nedostatek kvalifikované pracovní síly a nadměrnou administrativu. Zároveň uvádí, že rezidenční stavební povolení jsou o 22 % nižší než v roce 2021 a zhruba 20 % obydlí je neobsazených.

Komise rovněž **doplňuje strukturální paradoxy**, které plán přímo zmiňuje. Jen asi 6–7 % bytového fondu v EU tvoří sociální bydlení, kolem 20 % nemovitostí je neobsazeno a krátkodobé pronájmy mezi lety 2018–2024 narostly o 93 %. To vysvětluje, proč plán kombinuje „výstavbu navíc“ se snahou lépe využít existující fond a řešit lokální tlaky, zejména ve velkých městech a turisticky exponovaných oblastech.

Komise opakovaně zdůrazňuje, že **bydlení zůstává primárně kompetencí členských států**, regionů a měst. EU má přidat hodnotu hlavně skrze financování, pravidla a koordinaci. Plán **stojí na čtyřech pilířích** – zvýšení nabídky, mobilizace investic, okamžitá podpora + reformy, ochrana nejvíce zasažených. U nabídky Komise pracuje s odhadem, že EU potřebuje přes 2 miliony nových bytů ročně (o cca 650 tisíc víc než dnešní tempo) a investiční potřebu kolem 150–153 mld. eur ročně. **V praxi** se má nabídka zvyšovat kombinací

nové výstavby a renovací, vyšší produktivitou ve stavebnictví, digitalizací a zrychlením povolování.

Na koho má pomoc dopadnout, je **vymezeno šir****oce**. Komise v plánu výslovně popisuje, že krize **stále více zasahuje i středněpříjmové domácnosti** a že „klíčové profese“ (učitelé, zdravotníci, hasiči, policisté) si často nemohou dovolit bydlet v místě, kde slouží. Jako „nejvíce zasažené“ zmiňuje mladé lidi a studenty, nízkopříjmové a znevýhodněné domácnosti a lidi bez domova. Plán **slibuje** investice do studentského a sociálního bydlení a podporu přístupů typu „Housing First“.

Z hlediska přípravy Komise uvádí, že plán **vznikal** přes tzv. Affordable Housing Dialogue v roce 2025 (skrže celý rok probíhaly konzultace s veřejností i v rámci odborné komunity). Samotný plán byl poté představen 16. prosince 2025. Balíček byl zveřejněn zároveň s dalšími součástmi (včetně Evropské strategie pro bytovou výstavbu) a Komise **oznámila**, že po zveřejnění se soustředí na implementaci, včetně nové Evropské aliance pro bydlení a prvního EU Housing Summitu v roce 2026. Nejvíce „hmatatelným“ již prosazeným **opatřením** je **změna pravidel státní podpory pro bydlení** (revize režimu SGEI) zveřejněná spolu s plánem. Komise v plánu popisuje, že zatímco sociální bydlení bylo možné podporovat bez notifikace flexibilně, „dostupné bydlení“ bylo limitované a vyšší podpory vyžadovaly schválení. Nově má být dostupné bydlení výslovně mezi kategoriemi osvobozenými od notifikace bez kompenzačního stropu, což má usnadnit podporu i pro nízko- a středněpříjmové domácnosti a některé další cílové skupiny.

V harmonogramu jsou nejkonkrétnější **závazky** pro rok 2026. Do třetího čtvrtletí 2026 má vzniknout pan-evropská investiční platforma pro dostupné a udržitelné bydlení (digitální portál, expertní skupina, dobrovolná národní „finanční centra“), která má urychlit přípravu projektů a přehlednit financování. V roce 2026 má **proběhnout** zmíněný první EU Housing Summit a vzniknout Evropská aliance pro bydlení. Legislativně nejcitlivější má být návrh nové iniciativy ke **krátkodobým pronájmům** (jako součást tzv. „Affordable Housing Act“) s termínem Q4 2026. Plán naznačuje, že EU chce dát veřejným orgánům rámeček,

jak rozpoznat oblasti s „housing stress“, a vyjasnit, jaká přiměřená opatření mohou vůči krátkodobým pronájmům přijímat tak, aby se vyvážil přínos turistiky a dostupnost bydlení. Do Q4 2026 má Komise dodat i analýzu cenové dynamiky včetně dostupných důkazů o spekulacích vzorcích, datových mezer a ekonomických dopadů.

Finančně Komise **uvádí** dvě vlny. V letech 2026–2027 počítá s dodatečnými investicemi (+10 mld. eur přes InvestEU) a s přeprogramováním části fondů soudržnosti (včetně návrhů v řádu alespoň 1,5 mld. eur), zatímco **výraznější posílení** má přijít v dalším dlouhodobém rozpočtu EU 2028–2034. Současně uvádí záměr, aby národní a regionální podpůrné banky a instituce investovaly do roku 2029 celkem 375 mld. eur. V roce 2026 má Komise **představit** i balíček k financování energetické účinnosti a energetický balíček pro občany zaměřený na další **snížování účtů za energii a boj proti energetické chudobě** a zároveň připravovanou Strategii EU pro boj proti chudobě, která má řešit bezdomovectví i základní příčiny chudoby. A konečně Komise **slibuje**, že před koncem svého mandátu vydá zprávu o pokroku v plnění plánu.

**Česko nemusí implementovat plán jako celek** (nejde o směrnici s povinnou transpozicí), ale dopady se projeví těmito cestami: veřejná podpora, státní projekty a financování v oblasti bydlení, evropské finance/poradenství a za zmínku stojí rovněž budoucí regulace (zejména krátkodobé pronájmy).

## Zprvé přes veřejnou podporu

ČR už v dubnu 2024 získala **souhlas** Komise s programem podpory dostupného nájemního bydlení, který cílí na domácnosti s nedostatkem prostředků, mladé rodiny a domácnosti s členem v klíčové profesi. **Revize SGEI** z prosince 2025 může v českých podmínkách zjednodušit a zrychlit rozšiřování podobných schémat, zejména pokud ČR bude schopná jasně nastavit cílové skupiny, parametry dostupnosti a kontrolu (aby podpora skutečně mířila na dostupné nájemné a nikoliv jen na obecné zvýšení nabídky bez garantované dostupnosti).

## Zadruhé přes projekty

### a financování

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) uvádí, že dostupné nájemní byty mají v ČR pomoci mladým lidem na startu kariéry a lidem s nižšími příjmy a zároveň obcím udržet či přilákat potřebné profese. Státní fond podpory investic zahájil 1. října 2024 příjem žádostí do programu Dostupné nájemní bydlení a cíl je podpořit vznik dostupného nájemního bydlení a obnovu obecního bytového fondu kombinací dotace a úvěru (v současné době je systém pozastaven pro nové žádosti). Ministerstvo financí v dubnu 2025 oznámilo i program Národní rozvojové banky financovaný z Národního plánu obnovy (alokace 2,25 mld. Kč), kde je nájemné omezeno na max. 90 % tržního nájemného v lokalitě a částka má podpořit vznik či rekonstrukci nejméně 800 bytových jednotek. Stát mimo zmíněné programy podporuje dostupnost bydlení rovněž dalšími cestami.

## Zatřetí přes evropské financování a poradenství

EIB v květnu 2025 oznámila úvěr až 60 mil. eur pro Českou spořitelnu na výstavbu více než 700 bytů pro zaměstnance veřejných služeb v Praze s předáním na přelomu 2025/2026. V lednu 2026 EIB tento přístup popsala jako model dostupného bydlení pro klíčové profese s nájmem přibližně 20 % pod trhem a uvedla, že její InvestEU Advisory Hub pomáhal české vládě s národním rámcem pro dostupné bydlení.

Co může být pro ČR „povinné“ do budoucna, je hlavně **legislativní část**: pokud Komise do konce roku 2026 skutečně předloží pravidla pro krátkodobé pronájmy a předpis projde legislativním procesem EU, **bude se ČR muset přizpůsobit podle finální podoby** (nařízení vs. směrnice a přechodná období). V nejbližších 12–24 měsících proto pro Česko dává prakticky největší smysl (i) využít uvolněnější prostor pro veřejnou podporu a nastavit jasné parametry „dostupnosti“, (ii) připravit zásobník projektů pro období 2026–2027 a pro nový rozpočet EU po roce 2027, a (iii) být aktivní v debatách o financování po roce 2027, což MMR již dělá v Bruselu v souvislosti s politikou soudržnosti a dostupným bydlením.

