Evropský parlament
2024-2029

Zvláštní výbor pro krizi v oblasti bydlení v Evropské unii

2025/2070(INI)

15.9.2025

NÁVRH ZPRÁVY

o krizi v oblasti bydlení v Evropské unii a cíli nabídnout řešení důstojného, udržitelného a cenově dostupného bydlení
(2025/2070(INI))

Zvláštní výbor pro krizi v oblasti bydlení v Evropské unii

Zpravodaj: Borja Giménez Larraz

OBSAH

Strana

NÁVRH USNESENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU 3

VYSVĚTLUJÍCÍ PROHLÁŠENÍ.....14

NÁVRH USNESENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU

o krizi v oblasti bydlení v Evropské unii a cíli nabídnout řešení důstojného, udržitelného a cenově dostupného bydlení
(2025/2070(INI))

Evropský parlament,

– s ohledem na své rozhodnutí ze dne 18. prosince 2024 o zřízení zvláštního výboru pro krizi v oblasti bydlení v Evropské unii a stanovení jeho působnosti, početního složení a funkčního období[1],

– s ohledem na Smlouvu o Evropské unii, zejména na čl. 5 odst. 1 a čl. 5 odst. 3 této smlouvy a na Protokol č. 2 o používání zásad subsidiarity a proporcionality,

– s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, zejména na články 9, 14, 151 a 153 a na Protokol č. 26 o službách obecného zájmu,

– s ohledem na zprávu Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) ze dne 31. května 2021 nazvanou Cihla po cihle: vytváření lepších politik bydlení,

– s ohledem na články 16, 17 a 34 odst. 3 Listiny základních práv Evropské unie,

– s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028 ze dne 11. dubna 2024 o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724[2],

– s ohledem na rozhodnutí Komise 2012/21/EU ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (C(2011)9380),

– s ohledem na sdělení Komise ze dne 29. ledna 2025 nazvané Kompas konkurenceschopnosti pro EU (COM(2025)0030),

– s ohledem na zásadu č. 19 evropského pilíře sociálních práv,

– s ohledem na sdělení Komise ze dne 1. dubna 2025 nazvané Modernizovaná politika soudržnosti: přezkum v polovině období (COM(2025)0163),

– s ohledem na stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru ze dne 16. září 2020 nazvané Všeobecný přístup k důstojnému a dlouhodobě udržitelnému a finančně dostupnému bydlení (stanovisko z vlastní iniciativy)[3],

– s ohledem na akční plán skupiny Evropské investiční banky pro dostupné a udržitelné

[1] Úř. věst. C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] Úř. věst. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.
[3] Úř. věst. C 429, 11.12.2020, s. 93.

bydlení, který byl zahájen v červnu 2025,

– s ohledem na stanovisko Evropského účetního dvora 02/2025 (podle článku 322 odst. 1 Smlouvy o fungování EU) ze dne 6. května 2025 k návrhu nařízení Evropského parlamentu a Rady 2025/0084 (COD), kterým se mění nařízení (EU) 2021/1058 a (EU) 2021/1056, pokud jde o zvláštní opatření k řešení strategických výzev v souvislosti s přezkumem v polovině období, a k návrhu nařízení Evropského parlamentu a Rady 2025/0085 (COD), kterým se mění nařízení (EU) 2021/1057, kterým se zřizuje Evropský sociální fond plus (ESF+), pokud jde o zvláštní opatření k řešení strategických výzev (COM(2025)0164),

– s ohledem na články 55 a 213 jednacího řádu,

– s ohledem na zprávu zvláštního výboru pro krizi v oblasti bydlení v Evropské unii (A8-0000/2026),

A. vzhledem k tomu, že domov je víc než jen příbytek a vytváří základ pro růst a rozkvět rodin a komunit[4]; vzhledem k tomu, že nedostupnost bydlení se v Evropě stále častěji dotýká nejen rodin s nízkými, ale i se středními příjmy[5]; vzhledem k tomu, že tento problém dopadá zejména na mladé Evropany, kteří se potýkají se stále většími obtížemi, když opouštějí domov rodičů, což v roce 2023 bylo v průměru až ve věku 26,3 let[6]; vzhledem k tomu, že investice do rodin je investicí do budoucnosti Evropy;

B. vzhledem k tomu, že politiky v oblasti bydlení spadají do příslušnosti členských států a EU je povinna dodržovat zásadu subsidiarity v souladu s čl. 5 odst. 1 Smlouvy o EU; vzhledem k tomu, že politiky EU mohou mít přímý i nepřímý vliv na faktory ovlivňující nabídku a poptávku v oblasti bydlení; vzhledem k tomu, že je třeba uplatňovat komplexní a individuální přístup, a nikoli hledat univerzální řešení;

C. vzhledem k tomu, že problémy v oblasti bydlení jsou v jednotlivých členských státech, regionech a městech, včetně venkovských oblastí, ostrovů a nejvzdálenějších regionů, různé; vzhledem k tomu, že úloha místních, obecních a regionálních orgánů je klíčová jak při zjišťování potřeb, tak při tvorbě opatření přizpůsobených místním potřebám; vzhledem k tomu, že podpora komplexní městské strategie má zásadní význam, zejména ve vylidněných, venkovských a ostrovních oblastech;

D. vzhledem k tomu, že hlavní příčinou této krize je omezená nabídka soukromého i veřejného bytového fondu, která je důsledkem nedostatečné výstavby a nedostatečných investic v posledních desetiletích; vzhledem k tomu, že v roce 2024 koeficient podlažních ploch zaznamenal další pokles o 1,6 %, přičemž index dostupnosti bydlení stagnoval[7]; vzhledem k tomu, že v roce 2023 se snížila podlažní

[4] Evropský hospodářský a sociální výbor, Secure access to social and affordable housing for all (*Bezpečný přístup k sociálnímu a cenově dostupnému bydlení pro všechny*), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Evropská komise: Evropská observatoř pro odvětví stavebnictví, *Housing affordability and sustainability in the EU* (*Dostupnost a udržitelnost bydlení v EU*), listopad 2019.
[6] Evropský parlament, *Rising housing costs in the EU* (*Rostoucí náklady na bydlení v EU*): fakta (infografika), internetové stránky Evropského parlamentu, 17. října 2024.
[7] Eurostat, Building permit index overview (*Index stavebních povolení – přehled*), internetové stránky Eurostatu, duben 2025.

plocha u vydaných stavebních povolení o 14,6 % a počet bytových jednotek klesl o 19,6 %, přičemž k tomuto výraznému poklesu dochází už od roku 2021[8]; vzhledem k tomu, že tento klesající trend upozorňuje na potřebu právní jistoty a větší účinnosti povolovacích postupů; vzhledem k tomu, že krize dostupnosti bydlení představuje nejen sociální problém, ale také velkou hospodářskou hrozbu pro konkurenceschopnost EU; vzhledem k tomu, že je tedy nutné rozšířit výstavbu a renovaci bytů určených jak k prodeji, tak k pronájmu;

E. vzhledem k tomu, že urychlení přeměny půdy a postupů územního plánování má zásadní význam pro zajištění dostupnosti pozemků pro konečnou výstavbu; vzhledem k tomu, že rozvoji nabídky nového bydlení brání stávající složitost a délka územně plánovacích řízení, která často trvají více než deset let; vzhledem k tomu, že podle OECD tento nesoulad mezi nabídkou a poptávkou vyplývá z geografických a regulačních omezení v řadě měst, včetně těch, která se týkají využívání půdy a ustanovení o územním plánování[9];

F. vzhledem k tomu, že 10,6 % občanů EU uvedlo, že v roce 2023 nebyli schopni dostatečně vytápět svůj domov[10]; vzhledem k tomu, že na tuto oblast mají vliv klíčové právní předpisy EU a že je zapotřebí nalézt realistická řešení;

G. vzhledem k tomu, že bydlení podléhá nadměrné daňové zátěži, přičemž mezní efektivní daňová sazba[11] z bydlení obývaného vlastníky činí v některých členských státech až 30 %[12];;

H. vzhledem k tomu, že náklady na výstavbu se od roku 2021 výrazně zvyšovaly v důsledku pandemie COVID-19[13] a dále pak v důsledku ruské útočné války proti Ukrajině, jež měla za následek narušení dodavatelského řetězce, vyšší ceny energií, nedostatek pracovních sil a růst úrokových sazeb;

I. vzhledem k tomu, že i přes určité oživení byla stavební produkce v roce 2019 stále o 8,3 % nižší než v roce 2007[14]; vzhledem k tomu, že produktivitu, efektivitu a nákladovou efektivnost lze zvýšit mimo jiné prostřednictvím digitalizace povolovacích a administrativních postupů, robotizace, umělé inteligence, modulární a prefabrikované výstavby a sériové a průmyslové výstavby;

J. vzhledem k tomu, že občané EU mají právo na vlastnictví, jak je stanoveno v Listině základních práv EU; vzhledem k tomu, že v roce 2023 bylo 69,2 % domácností v EU

---

[8] Tamtéž.
[9] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Cihla k cihle: vytváření lepších politik bydlení)*, OECD Publishing, Paříž, 2021.
[10] Eurostat, SDG 7 – Affordable and clean energy (*Cíl udržitelného rozvoje č. 7 – Cenově dostupná a čistá energie*), internetové stránky Eurostatu, duben 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform (Měření efektivního zdanění bydlení: budování základů pro reformu politiky)*, OECD Taxation Working Papers, č. 56, OECD Publishing, Paříž, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora, Instituto de Estudios Económicos website, květen 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, Přehled indexů cen výrobců ve stavebnictví a indexů stavebních nákladů, internetové stránky Eurostatu, říjen 2024.
[14] Eurostat, Key figures on European business – Construction (*Klíčové údaje o evropských podnicích – stavebnictví*), internetové stránky Eurostatu, červen 2022.

vlastníky nemovitostí[15], což odráží význam vlastnictví nemovitostí jako jednoho z faktorů stability; vzhledem k tomu, že nerespektování vlastnictví má dopad na obce a zejména na drobné vlastníky nemovitostí; vzhledem k tomu, že za řešení problémů souvisejících s právy vlastníků, zranitelných domácností a rodin s potřebou bydlení odpovídají členské státy a orgány veřejné správy;

K. vzhledem k tomu, že podniky v odvětví stavebnictví a renovací hlásí nedostatek kvalifikovaných pracovníků[16]; vzhledem k tomu, že pracovníci ve stavebnictví patří mezi pět hlavních profesních skupin, které se v Evropě potýkají s nedostatkem pracovních sil;

L. vzhledem k tomu, že v roce 2019 působilo v odvětví stavebnictví v EU přibližně 3,4 milionu podniků[17], většinou malých a středních podniků[18], které vytvořily přidanou hodnotu v hodnotě 549 miliard EUR a zaměstnávaly 12,7 milionu osob;

M. vzhledem k tomu, že přístup k financování bydlení je nezbytný pro uspokojení potřeb v oblasti bydlení, jakož i pro podporu výstavby a renovací; vzhledem k tomu, že součástí vyvážené reakce na krizi v oblasti bydlení by mělo být zlepšení přístupu k úvěrům, aniž by byla ohrožena makroekonomická obezřetnost; vzhledem k tomu, že přístup k úvěrům na výstavbu se od roku 2008 výrazně zhoršil a banky hlásí pokles poptávky po úvěrech v celé EU, zejména v sektoru nemovitostí[19]; vzhledem k tomu, že soukromí zhotovitelé mají všechny předpoklady k tomu, aby dokázali účinným a udržitelným způsobem poskytnout různorodá řešení bydlení, aniž by to vyžadovalo rozsáhlé intervence ze strany státu;

N. vzhledem k tomu, že sociální a dostupné bydlení je financováno státními, regionálními a místními orgány, stejně jako konečnými uživateli bydlení; vzhledem k tomu, že na sociální bydlení a další sociální infrastrukturu bylo v roce 2024 vynaloženo přibližně 7 % prostředků z Nástroje EU pro oživení a odolnost; vzhledem k tomu, že skupina Evropské investiční banky (EIB) zahájila v červnu 2025 svůj první akční plán pro dostupné bydlení[20]; vzhledem k tomu, že akční plán EIB zahrnuje finanční nástroje, jako je dluhové financování, zprostředkované půjčky, vlastní kapitál či poradenské služby; vzhledem k tomu, že EIB poukazuje na to, že hlavním úskalím krize v oblasti bydlení je nedostatečná nabídka, která má dopad na sociální soudržnost a konkurenceschopnost EU;

O. vzhledem k tomu, že návrh Komise na přezkum politiky soudržnosti v polovině období zahrnuje možnost zdvojnásobení finančních prostředků na dostupné bydlení, jakož

---

[15] Eurostat, Living conditions in Europe - housing (*Životní podmínky v Evropě – bydlení*), internetové stránky Eurostatu, prosinec 2024.
[16] Evropský orgán pro pracovní záležitosti, *Report on labour shortages and surpluses 2023 (Zpráva o nedostatku a přebytku pracovních sil v roce 2023)*, květen 2024, s. 51.
[17] Eurostat, Key figures on European business – Construction (*Klíčové údaje o evropských podnicích – stavebnictví*), internetové stránky Eurostatu, červen 2022.
[18] Evropské sdružení řemesel a malých a středních podniků, Stavebnictví; internetové stránky sdružení.
[19] Evropská centrální banka, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023 (Průzkum bankovních úvěrů v zemích eurozóny – čtvrté čtvrtletí roku 2023)*, internetové stránky Evropské centrální banky, leden 2024.
[20] Koh, P. Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap (*Dostupné bydlení v Evropě si žádá kreativní řešení v oblasti překlenutí nákladových mezer*), internnetové stránky skupiny Evropské investiční banky, 3. července 2025.

i možnost, aby členské státy dobrovolně přerozdělily část svých stávajících programů financování; vzhledem k tomu, že Evropský účetní dvůr zdůraznil, že tento návrh neobsahuje žádný odkaz na žádnou analýzu nedostatků, z níž by vyplývalo, kde je intervence EU nejvíce zapotřebí[21]; vzhledem k tomu, že finanční prostředky politiky soudržnosti by měly být vynakládány strategicky a prostřednictvím účinných a transparentních postupů; vzhledem k tomu, že podle ekonomické analýzy vypracované v rámci zprávy EIB na období 2024–2025[22] se mezera v investicích do cenově dostupného bydlení odhaduje na 270 miliard EUR ročně; vzhledem k tomu, že veřejné prostředky by měly být doplněny o soukromé investice;

P. vzhledem k tomu, že v roce 2023 mladí lidé v celé EU opouštěli domov rodičů v průměru ve věku 26,3 let[23],, přičemž v některých členských státech nemělo téměř 70 % mladých dospělých ve věku 18–34 let jinou možnost než nadále žít s rodiči[24]; vzhledem k tomu, že tento odklad odchodu z rodinného domu brání mladším generacím v zahájení samostatného života a nutí mnoho občanů odkládat důležitá životní rozhodnutí, jako je založení rodiny;

Q. vzhledem k tomu, že v Evropě probíhá bytová krize, která postihuje především domácnosti s nízkými a středními příjmy[25]; vzhledem k tomu, že ztráta kupní síly domácností s nízkými a středními příjmy nepříznivě ovlivňuje jejich možnost získat nebo si pronajmout dostupné bydlení; vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí zaručují právo na vlastnictví, jak je stanoveno v Listině základních práv EU, a představují zdroj dodatečných příjmů pro důchodce a rodiny, které investovaly své těžce vydělané úspory;

R. vzhledem k tomu, že dostupné bydlení ani sociální bydlení nejsou v odborné literatuře ani v *acquis* EU jednotně definovány a že kritéria pro jejich stanovení spadají výhradně do pravomoci jednotlivých členských států; vzhledem k tomu, že nový důraz na bydlení na úrovni EU podnítil živou politickou diskusi o vhodných celoevropských definicích, které by mohly usnadnit investice; vzhledem k tomu, že Program OSN pro lidská sídla považuje bydlení za dostupné, pokud čisté měsíční výdaje na bydlení nepřesahují 30 % celkového měsíčního příjmu domácnosti[26]; vzhledem k tomu, že tento přístup je v souladu s definicemi a kritérii používanými v členských státech a různých orgánech a institucích EU, které mají politiky a regulační rámce v oblasti dostupného bydlení; vzhledem k tomu, že Parlament se této diskuse aktivně účastní a v případě potřeby může

[21] Evropský účetní dvůr, stanovisko 02/2025, květen 2025.
[22] Skupina Evropské investiční banky, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe (Zpráva EIB o investicích v letech 2024/2025 – Inovace, integrace a zjednodušení v Evropě)*, Evropská investiční banka, březen 2025.
[23] Eurostat, Age of leaving the parental home steady in 2023 (*Stabilní věkový průměr odchodu z domova rodičů v roce 2023*), internetové stránky Eurostatu, 30. září 2024.
[24] Eurostat, Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status (*Podíl mladých dospělých ve věku 18–34 let žijících s rodiči podle stávající hospodářské situace určené na základě vlastního hodnocení*), internetové stránky Eurostatu, červenec 2025.
[25] Declós, C., From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe (*Od tržního statku k sociálnímu právu? Změna přístupu k bydlení v Evropě*), Barcelona Centre for International Affairs, 30. září 2021.
[26] Program OSN pro lidská sídla, Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading (*Rozvoj kapacit pro monitorování a vykazování ukazatelů cílů udržitelného rozvoje – ukazatel 11.1.1: Přiměřené bydlení a modernizace slumů*), internetové stránky Programu OSN pro lidská sídla, duben 2022.

základní definice upravit na základě další interakce s ostatními orgány a institucemi EU, jakož i s členskými státy a dalšími zúčastněnými stranami;

S. vzhledem k tomu, že je nezbytné získat více údajů o situaci a potřebách v oblasti bydlení v členských státech; vzhledem k tomu, že shromažďování a srovnatelnost údajů zůstávají i nadále problémem, neboť politiky bydlení jsou hluboce spjaty s místními a regionálními poměry; vzhledem k tomu, že podle Komise je zapotřebí shromáždit více důkazních informací o dopadu krátkodobých pronájmů na ceny na trhu s bydlením; vzhledem k tomu, že OECD zdůraznila, že větší flexibilita ve vztazích mezi pronajímateli a nájemníky, včetně oblasti regulace nájemného, může podpořit investice do bydlení, zmírnit nesoulad mezi nabídkou a poptávkou a snížit překážky mobility v oblasti bydlení[27];

Úloha EU v politikách v oblasti bydlení

EU a vnitrostátní orgány

1. vyjadřuje znepokojení nad krizí bydlení, která postihuje EU, zejména nad jejím dopadem na mladé lidi a rodiny s nízkými a středními příjmy; je znepokojen problémy, kterým mladí lidé čelí při odchodu z domácnosti rodičů a při přijímání osobních rozhodnutí, která ovlivňují jejich rodinný život;

2. vítá úkol Komise vypracovat novou ambiciózní strategii pro bytovou výstavbu a plán dostupného bydlení za předpokladu, že bude respektovat zásadu subsidiarity a bude vycházet z údajů a důkazů a zohledňovat specifické potřeby jednotlivých členských států, regionů a místních samospráv; vyzývá Komisi, aby svolala první summit EU o bydlení;

Místní a regionální orgány

3. žádá EU a její členské státy, aby respektovaly a vyzdvihovaly klíčovou úlohu místních a regionálních orgánů při určování potřeb v oblasti bydlení a navrhování cílených opatření pro místní obyvatelstvo; zdůrazňuje význam podpory integrovaných městských strategií; žádá, aby byl zajištěn přímý přístup místních orgánů k fondům EU pro bydlení a aby byly tyto orgány oprávněny s nimi hospodařit, a to vzhledem k jejich blízkosti ke konkrétním místním potřebám;

4. vyzývá k podpoře zjednodušení a většího budování kapacit prostřednictvím přístupu založeného na víceúrovňové správě, včetně administrativních a digitálních opatření, s cílem rozvíjet udržitelné a cenově dostupné projekty bydlení; vyzývá Komisi, aby v tomto ohledu vydala osvědčené postupy zaměřené na vylidněné a vylidňující se oblasti; vyzývá k podpoře projektů propojení ve venkovských, přeshraničních, ostrovních a nejvzdálenějších regionech s cílem zajistit právo na pobyt a umožnit místnímu obyvatelstvu žít v místě svého původu; vyzývá Komisi, aby vydala zvláštní plán bydlení pro venkovské, ostrovní a nejvzdálenější regiony a aby v tomto ohledu

[27] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Cihla k cihle: vytváření lepších politik bydlení)*, OECD Publishing, Paříž, 2021.

navázala přeshraniční spolupráci;

Zvýšení nabídky

Snižování regulační zátěže a podpora zjednodušení

5. zdůrazňuje, že hlavní příčinou bytové krize je nedostatečná nabídka bydlení; vyzývá orgány veřejné správy, aby přijaly naléhavá opatření na podporu nabídky bydlení snížením regulační zátěže v celém hodnotovém řetězci, odstraněním překážek a byrokracie a zmírněním překážek v místních, vnitrostátních a evropských právních předpisech, které oslabují konkurenceschopnost stavebnictví a odvětví renovací; žádá provedení horizontální kontroly regulační zátěže EU; v tomto duchu žádá, aby Komise a Evropský účetní dvůr provedly společný regulační audit právních předpisů EU, které mohou bránit nabídce bydlení; připomíná, že důkazy ukazují, že cenové kontroly a přísné zásahy jsou neúčinné a často situaci ještě zhoršují;

6. naléhavě vyzývá ke zlepšení dostupnosti stavebních pozemků, zejména v hustě obydlených oblastech; naléhavě vyzývá příslušné orgány veřejné správy, aby mobilizovaly pozemky ve veřejném vlastnictví a usnadnily územní plánování pro výstavbu sociálního a dostupného bydlení; vyzývá členské státy, aby přijaly integrované přístupy, které budou slaďovat environmentální a hospodářské cíle;

7. vyzývá příslušné orgány veřejné správy, aby usnadnily povolovací postupy a výrazně je zrychlily a zjednodušily, a to i prostřednictvím opatření, jako je zavedení zásady kladného rozhodnutí vyplývajícího z nečinnosti správního orgánu ve vztahu k vydávání stavebních povolení pro nové stavby a rekonstrukce, s výjimkou případů týkajících se ochrany životního prostředí, kulturního dědictví nebo historie; vyzývá Komisi, aby vypracovala studii, která by vyhodnotila příčiny příliš dlouhé doby potřebné k získání povolení a absolvování licenčních řízení;

8. je přesvědčen, že EU by měla zachovat rovné podmínky a zajistit účinné využívání veřejných zdrojů; požaduje zvýšené úsilí v boji proti energetické chudobě; vyzývá Komisi a členské státy, aby plně začlenily strategii Komise „renovační vlna“ do politiky bydlení a zajistily, aby se renovace budov zaměřovala nejen na energetickou účinnost, ale také na zvýšení nabídky bydlení;

9. vyzývá členské státy, aby podporovaly účinný a motivační daňový systém pro politiky bydlení; domnívá se, že mezinárodní normy OECD v oblasti politiky bydlení, jako jsou daňové úlevy pro spotřebitele, flexibilita ve vztazích mezi pronajímateli a nájemci a zamezení regulovaného nájemného, se ukázaly jako přínosné, neboť podporují investice do bydlení a pomáhají omezit tlaky na růst cen nemovitostí, čímž stimulují nabídku v oblastech s vysokou poptávkou;

Stavební materiály

10. žádá Komisi, aby vydala zprávu o právních předpisech EU, které ovlivňují ceny a dodávky stavebních materiálů, s cílem identifikovat, přezkoumat a odstranit faktory, které přispívají k růstu nákladů;

Produktivita a inovace

11. vybízí příslušné orgány veřejné správy, aby investovaly do inovací v odvětví bydlení nejen s cílem zlepšit kvalitu bytového fondu, pokud jde o energetickou účinnost, zvukovou a tepelnou izolaci, pevnost staveb či cenovou dostupnost, ale také s cílem podpořit produktivitu a účinnost samotného stavebního procesu prostřednictvím rychlejších, nákladově efektivnějších a méně pracných metod, včetně industrializace a digitalizace stavebních technik; žádá, aby EU a vnitrostátní fondy posílily podporu inovací v odvětví stavebnictví, zejména inovací realizovaných mikropodniky a malými a středními podniky, které se zaměřují na výzkum nových materiálů;

Poskytování právní jistoty: základní právo na soukromé vlastnictví

12. připomíná, že občané EU mají právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a dědit jej; žádá, aby byly na úrovni EU přijaty koordinované politiky, které by bránily všem formám nezákonného obsazování bytů a řešily je jako jeden z klíčových prvků zajištění právní jistoty, hospodářské stability a bezpečnosti; žádá vytvoření evropského registru nezákonného obsazování bytů, který by podpořil spolupráci, shromažďování údajů a sdílení informací mezi členskými státy a umožnil identifikovat případy obsazování bytů spojených s trestnou činností; považuje za zásadní prosazovat právo na vlastnictví a bojovat proti nezákonnému obsazování a zajistit účinné a rychlé právní mechanismy pro navracení majetku;

Řešení specifických potřeb na trhu práce: získávání talentů a inovace

13. je znepokojen nedostatkem pracovních sil a nedostatečnou konkurenceschopností v odvětví stavebnictví a renovací a nedostatkem kvalifikovaných pracovníků; vybízí stavební společnosti, aby více investovaly do odborného vzdělávání a přípravy mladých lidí, jakož i do celoživotního vzdělávání za účelem prohlubování dovedností a změny kvalifikace svých pracovníků;

14. naléhavě vyzývá členské státy a Komisi, aby účinně využívaly stávající nástroje pro sladění nabízených a požadovaných dovedností v odvětví stavebnictví v souladu s kartou dovedností pro stavebnictví v rámci Evropského střediska pro rozvoj odborného vzdělávání (Cedefop), a pomohly tak regionům s vážným nedostatkem pracovních sil; vítá návrh Komise na vytvoření jednotného portálu pro digitální ohlašování, který by snížil administrativní zátěž při vysílání pracovníků[28], a vyzývá k jeho rychlému projednání a provedení; naléhavě vyzývá členské státy, aby využívaly dobrovolný společný elektronický formulář pro ohlašování vysílaných pracovníků;

Malé a střední podniky

15. vyzývá členské státy, aby důrazně podporovaly mikropodniky, malé a střední podniky a osoby samostatně výdělečně činné v odvětví stavebnictví a bydlení, a zdůrazňuje, že je třeba odstranit regulační překážky, které brání jejich konkurenceschopnosti, získávání talentů a jejich přístupu na trh; uznává práci a úsilí osob samostatně výdělečně činných jako klíčové pracovní síly v těchto odvětvích a požaduje pro ně zvláštní ochranu;

[28] Evropská komise, A new digital platform for declaring posted workers (*Nová digitální platforma pro ohlašování vyslaných pracovníků*), internetové stránky Evropské komise, listopad 2024.

Nabídka veřejného bydlení

16. uznává, že dostupnost a přidělování veřejných bytů přispívá ke zvýšení nabídky bydlení pro zranitelné skupiny; vyzývá členské státy, aby zvážily projekty na renovaci veřejných budov pro účely bydlení a případně přeměnily nevyužívaný fond veřejných budov na sociální bydlení; zdůrazňuje, že je třeba poskytovat řešení v oblasti veřejného bydlení cílovým skupinám, jako jsou mladí lidé, studenti nebo kritičtí pracovníci;

Zajištění financování a usnadnění investic

Soukromé investice

17. naléhavě vyzývá k mobilizaci soukromých investic, neboť veřejný sektor nedokáže sám vyřešit stávající nedostatek likvidity na trhu; žádá členské státy a orgány EU, aby vytvořily podmínky pro přilákání soukromých investic do výstavby bytů pro domácnosti s nízkými a středními příjmy; žádá dokončení unie úspor a investic jako způsobu, jak zvýšit dostupnost soukromého kapitálu v přeshraničním kontextu; bere na vědomí přezkum rámce EU pro sekuritizaci, který Komise předložila dne 17. června 2025, přičemž náležitou pozornost věnuje zajištění finanční stability s cílem motivovat soukromé investice;

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru

18. požaduje posílení mechanismů spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem s cílem využít odborných znalostí soukromého sektoru a nabídnout pobídky pro společnosti zapojené do projektů dostupného bydlení, včetně investic do rozvoje infrastruktury ve venkovských a vylidněných oblastech; vybízí Komisi, aby zajistila, že iniciativa „renovační vlna“ vytvoří skutečné investiční příležitosti pro soukromý sektor a usnadní partnerství veřejného a soukromého sektoru v rozsáhlých projektech obnovy měst.

Veřejné financování

19. zasazuje se o přidělování strategických a účinných investic do odvětví bydlení prostřednictvím využití stávajících fondů EU, jako je Fond soudržnosti nebo nástroj NextGenerationEU, a aby přitom případně sehrála svou úlohu EIB, přičemž je třeba zajistit, že budou zohledněny politiky členských států a že se zabrání inflačním tlakům; vybízí Komisi a členské státy, aby pro příjemce finančních prostředků a finančních nástrojů EU zavedly účinné, transparentní, inkluzivní a spravedlivé mechanismy přidělování, které budou zajišťovat hospodářský rozvoj území;

20. domnívá se, že modernizovaná politika soudržnosti by měla nejen podpořit růst, sbližování mezi regiony a zabránit roztříštěnosti v rámci jednotného trhu, ale také řešit problémy rozvoje měst a bydlení; vyzývá k větší finanční podpoře místních subjektů pro rozvoj dostupného veřejného bydlení a zároveň vybízí členské státy, aby zajistily účinné a transparentní využívání finančních prostředků EU na všech národních, regionálních a místních úrovních správy; žádá, aby investice EU zohledňovaly soulad s opatřeními pro přístupnost starších osob a osob se zdravotním postižením a nezatěžovaly nepřiměřeně a zbytečně výstavbu a rekonstrukci bytů;

21. schvaluje úlohu EIB jako katalyzátoru veřejného financování a soukromých prostředků pro sektor dostupného bydlení; podporuje akční plán skupiny EIB pro dostupné bydlení a její záměr spolupracovat s Komisí na řešení společných problémů při umožňování přístupu k financování dostupného bydlení, včetně stimulace investic do inovativního stavebnictví s cílem snížit náklady a dobu výstavby; podporuje zřízení celoevropské investiční platformy spolu s národními podpůrnými bankami a orgány, jejímž cílem je zvýšit financování sektoru bydlení a podpořit členské státy při vytváření příznivých politických rámců tam, kde je to nutné, a zároveň zachovat úlohu EIB jako investiční banky a udržet její status trojitého A; vítá typy financovaných projektů, jako je cenově dostupné bydlení pro klíčové profese, studentské ubytování a domovy pro seniory; podporuje zřízení Online portálu *„More homes. Better homes.“* (Více bytů. Kvalitnější bydlení.) jako jednoho ze stavebních prvků celoevropské investiční platformy;

Podpora poptávky po bydlení

Mladí lidé

22. zdůrazňuje, že je třeba věnovat zvláštní pozornost mladším a budoucím generacím, zejména v oblastech s nízkou mírou hospodářské nezávislosti a tam, kde mladí lidé opouštějí domácnost rodičů později; vyzývá členské státy a místní orgány, aby podporovaly opatření umožňující mladým lidem přístup k úvěrům na bydlení, včetně pobídek, jako jsou snížené poplatky pro mladé kupující a kupující, kteří pořizují první nemovitost; vyzývá k osvobození od daně z finančních transakcí pro kupující, kteří pořizují první nemovitost na určitou dobu; podporuje poskytování nízkoúrokových úvěrů pro kupující, kteří pořizují první nemovitost; vyzývá k zavedení záruk pokrývajících až 100 % investic, aby se usnadnil přístup k úvěrům pro mladé kupující, kteří pořizují první nemovitost, aniž by byla ohrožena finanční stabilita domácností nebo tlak na růst tržních cen;

23. vyzývá Komisi a členské státy, aby prosazovaly lepší přístup k řešením nájemního bydlení, jako např. studentské ubytování, a to zejména za účelem podpory vnitrostátní mobility studentů, kteří se stěhují do jiného města, jakož i za účelem podpory pobytů v rámci programu Erasmus+, akademických výměn a stáží;

Domácnosti s nízkými a středními příjmy

24. vyzývá členské státy, aby zvážily možnosti přizpůsobených programů, včetně poskytování cenově dostupného bydlení, s cílem řešit obtíže v přístupu k bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy a věnovat zvláštní pozornost strategickým a kritickým pracovníkům, jako jsou lékaři a zdravotní sestry, učitelé či bezpečnostní pracovníci;

25. vítá konzultaci Komise, která byla zahájena 5. června 2025, k revizi pravidel státní podpory pro služby obecného hospodářského zájmu spolu s hodnocením možných důsledků rozšíření jejich působnosti; zdůrazňuje význam předběžného posouzení dopadů veškerých navrhovaných změn pravidel pro služby obecného hospodářského zájmu na jednotlivé země;

Rodiny

26. je přesvědčen, že je nezbytné prosazovat evropský akční plán na podporu rodin, který by věnoval zvláštní pozornost velkým rodinám, neúplným rodinám a rodinám ve zranitelných situacích; uznává existenci generační propasti v oblasti bydlení, neboť opožděný přístup k bydlení může být jedním z faktorů, které podkopávají zakládání rodin a zhoršují demografické problémy Evropy;

Bezdomovectví

27. zdůrazňuje existenci Evropské platformy pro boj proti bezdomovectví a vyzývá k posílení její činnosti; vyzývá členské státy, aby přijaly další opatření k zajištění přístupu osob bez domova k sociálnímu bydlení, a připomíná, že opatření v oblasti bezdomovectví jsou součástí sociální politiky, která spadá do působnosti členských států; vyzývá k urychlenému provádění evropské záruky pro děti s cílem předcházet dětskému bezdomovectví a řešit jej;

Výměna a analýza dat

28. podporuje využívání Eurostatu ke sběru, analýze a sdílení údajů o bydlení prostřednictvím nově vytvořené specializované digitální platformy EU pro údaje o bydlení v reálném čase, která zajistí interoperabilitu stávajících zdrojů údajů a zabrání zdvojování úsilí; vyzývá Komisi, aby vypracovala výroční evropskou zprávu o bydlení, která by poskytovala systematický a srovnávací přehled o vývoji bydlení v celé EU; vyzývá k předkládání doplňujících pravidelných zpráv o přidělování a využívání prostředků EU na bydlení, aby tak byla zajištěna transparentnost, odpovědnost a účinnost při řešení problémů v oblasti bydlení;

29. vyzývá Komisi, aby po úplném provedení nařízení (EU) 2024/1018 o krátkodobých pronájmech ve vnitrostátním právu provedla posouzení dopadů krátkodobých pronájmů na ceny bydlení založené na údajích a důkazech, a to jak na makro-, tak na mikrotrhu s nemovitostmi, jakož i na dostupnost stávajícího bytového fondu; uvědomuje si obtíže spojené s interoperabilitou systémů, jakož i problémy, kterým čelí mikropodniky a malé a střední podniky při plnění povinností vyplývajících z tohoto nařízení; vítá oznámení předsedkyně Komise Ursuly von der Leyenové ze září 2025[29] o právní iniciativě týkající se krátkodobých pronájmů, která má řešit zbývající problémy; vyzývá k vyváženému přístupu, který by sladil vlastnictví nemovitostí a udržitelný cestovní ruch s potřebou zachovat dostupnost bydlení a obyvatelnost historických center měst;

°

° °

30. pověřuje svou předsedkyni, aby předala toto usnesení Radě, Komisi, Evropské radě, vládám a parlamentům členských států, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru, Evropskému výboru regionů a vedoucím regionálních orgánů EU.

[29] Evropská komise, Projev předsedkyně von der Leyenové o stavu Unie z roku 2025, internetové stránky Evropské komise, 10. září 2025.

VYSVĚTLUJÍCÍ PROHLÁŠENÍ

Přístup k bydlení v Unii se stal jedním z klíčových problémů naší doby a jednou z hlavních obav našich občanů. Za posledních osm let vzrostly ceny nemovitostí v Unii v průměru o 48 %, zatímco nájemné se zvýšilo o 18 % a často představuje až 40 % měsíčního příjmu domácnosti[1]. Pokud se bydlení stane nedostupným, neúměrně to postihuje mladé lidi a oslabuje stabilitu rodin. Z tohoto důvodu mohou pokyny a podpora ze strany evropských orgánů přinést přidanou hodnotu pro řešení této mimořádné situace, a proto je tato zpráva zvlášť důležitá.

Ačkoli politika bydlení zůstává v souladu se zásadou subsidiarity v kompetenci vnitrostátních, regionálních a místních orgánů, napříč členskými státy lze pozorovat vzorec společných základních příčin, z nichž některé jsou zakotveny v právních předpisech EU. To vyžaduje víceúrovňovou správu založenou na politikách bydlení přizpůsobených konkrétním potřebám, která uznává, že v tomto kontextu není na místě uplatňovat zásadu univerzálního přístupu a zohledňuje specifika jednotlivých trhů s bydlením v rámci EU. Unie nemůže a nemá nahrazovat členské státy při řízení politiky bydlení. Musí však působit jako katalyzátor, odstraňovat překážky, uvolňovat investice a vytvářet základní podmínky, aby všichni občané, rodiny a budoucí generace měli přístup k místu, které mohou nazývat domovem.

Hlavní příčinou růstu cen bydlení je přetrvávající nerovnováha mezi poptávkou po bydlení a nabídkou, kdy poptávka zůstává na historicky vysoké úrovni, zatímco bytový fond je stále strnulý a nereaguje na tržní signály. Proto je nesmírně důležité nedostatek bytů účinně řešit a vhodně stimulovat tržní síly. Z dostupných důkazů vyplývá, že cenové kontroly a přísné zásahy do trhu jsou neúčinné, protože vytvářejí nejistotu, odrazují od investic a zrazují od snahy pomáhat rozšiřovat nabídku ty, kteří by mohli účinně pracovat na všech úrovních řízení. Stejně tak squatting, zahrnující jak prázdné nemovitosti, tak ty, které jsou obsazeny vlastníkem nebo osobou se zákonným právem, a fenomén neplacení nájemného nájemníky, kteří porušují své povinnosti, jsou útokem na soukromé vlastnictví, naše základní hodnoty a práva, neboť brání vlastníkům získat svůj domov zpět, což následně vytváří právní nejistotu a vede ke snížení nabídky.

Tuto bytovou krizi je třeba řešit dvoufázovým, postupným přístupem, který zajistí, aby každá fáze účinně navazovala na předchozí. Zaprvé je třeba výrazně zvýšit nabídku bydlení, aby se zmírnila strukturální nerovnováha na trhu; v opačném případě hrozí, že tlaky na straně poptávky povedou ke zvýšení cen a omezení dostupnosti. Zadruhé je třeba podpořit poptávku po bydlení, aby se zajistilo, že ti, kteří to nejvíce potřebují, zejména mladí lidé a rodiny s nízkými a středními příjmy, budou mít přístup k cenově dostupnému bydlení, a to prostřednictvím mechanismů finanční podpory, které nenarušují trh a dodržují rovné podmínky.

Zvýšení nabídky bydlení

Unie se potýká s kritickým nedostatkem bytových jednotek a zároveň s naléhavou potřebou modernizovat a vylepšit stávající bytový fond. Bytová výstavba se v roce 2024 snížila o 5,7 %

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/cs/article/20241014STO24542/rostouci-naklady-na-bydleni-v-eu

po poklesu o 2,6 % v roce 2023[2], což představuje významnou výzvu pro konkurenceschopnost odvětví a zdůrazňuje naléhavou potřebu obnovit jeho schopnost účinně reagovat na požadavky trhu. Za účelem řešení této situace je nezbytné urychlit tempo i rozsah nových stavebních a renovačních prací. Aby bylo možné tak učinit efektivním způsobem, snaží se tato zpráva navrhnout konkrétní řešení, která se budou zaměřovat na základní příčiny současného poklesu.

Nedostatečnou výstavbu a nedostatečné investice v posledních desetiletích lze vysvětlit několika faktory. Patří mezi ně omezená dostupnost pozemků pro výstavbu, zdlouhavé procesy vydávání stavebních povolení, právní nejistota, dopad právních předpisů EU v oblastech, jako je dodržování energetických předpisů, nadměrné daňové zatížení bytové výstavby a rostoucí ceny materiálů, které dále přispívají ke zvýšení nákladů na výstavbu. Klíčové oblasti, v nichž je třeba přijmout opatření, aby se podpořila bytová výstavba, zahrnují výše uvedené faktory, jakož i zajištění vlastnictví nemovitostí, výrazné zvýšení produktivity a inovací, přilákání a udržení kvalifikované pracovní síly a posílení podpory malých a středních podniků v tomto odvětví.

Unie proto musí snížit administrativní zátěž na jednotném trhu, zefektivnit povolovací řízení a omezit zbytečné byrokratické postupy. Je třeba provést komplexní audit právního rámce pro stavebnictví, aby bylo možné identifikovat a odstranit právní překážky, které toto odvětví brzdí. Stěžejním prvkem evropské diskuse o bydlení se kromě toho musí stát ochrana vlastnických práv jako jedné ze základních hodnot Evropské unie, neboť zajištění právní jistoty a ochrany rodin a jednotlivců je nejen otázkou spravedlnosti, ale také předpokladem stability trhu a důvěry investorů. Kromě toho jsou hlavní pracovní silou ve stavebnictví v EU osoby samostatně výdělečně činné, které představují 17 % z celkového počtu pracovníků[3], a mikropodniky a malé a střední podniky, které tvoří až 95 % stavebních, architektonických a stavebně-inženýrských podniků[4], a mají klíčový význam pro udržení konkurenceschopnosti odvětví. Proto je nelze zanedbávat a vyžadují zvláštní ochranu.

Zajištění financování a usnadnění investic

Mobilizace soukromých investic je nezbytná, protože veřejný sektor sám o sobě nemůže řešit nedostatek likvidity na trhu, a to ani v oblasti výstavby sociálního bydlení. Aby to bylo možné, musí členské státy a orgány EU vytvořit podmínky, které přilákají soukromý kapitál, například posílením finanční architektury EU prostřednictvím iniciativ, jako je dokončení unie úspor a investic nebo využití sekuritizace, která posílí přeshraniční toky soukromého kapitálu do investic do bydlení.

Kromě toho by měly být evropské fondy účinněji využívány k podpoře přilákání soukromého kapitálu k financování investic do bydlení prostřednictvím veřejných nebo soukromých bytových podniků a bytových družstev, obcí, regionů a partnerství veřejného a soukromého sektoru a zároveň by měly usnadňovat rozsáhlé projekty obnovy měst, které mohou oživovat městské oblasti a rozšiřovat bytový fond, přičemž podpůrnou roli by měla sehrát i Evropská investiční banka prostřednictvím své finanční a poradenské činnosti. Aby bylo možné co nejlépe využít dostupné veřejné prostředky, je nanejvýš důležité zaručit účinné, transparentní, inkluzivní a spravedlivé mechanismy přidělování prostředků příjemcům z fondů EU a zajistit,

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

aby prostředky směřovaly tam, kde jsou nejvíce potřeba a kde mohou mít největší dopad. A ačkoli veřejné investice zůstávají klíčovou součástí celkového řešení, nikdy nebudou dostačující a je třeba přilákat soukromý kapitál.

Podpora poptávky po bydlení

Počet obyvatel v městských centrech roste a stále více se koncentruje ve velkých a středně velkých městech, zatímco venkovské oblasti se nadále potýkají s úbytkem obyvatel. Současně se vyvíjejí potřeby, protože rodiny se zmenšují[5], populace stárne[6] a k demografickým změnám se přidávají i migrační tlaky[7]. V této souvislosti má zásadní význam podpora mladých lidí, kteří chtějí začít samostatný život, a to i prostřednictvím cílených programů bydlení a mechanismů hypoteční podpory, jako jsou záruky pro mladé kupující, kteří pořizují první nemovitost.

Kromě toho si kritičtí pracovníci, jako jsou lékaři, učitelé, zaměstnanci pohostinství nebo bezpečnostní pracovníci, stále častěji nemohou dovolit bydlení právě v oblastech, kde je jejich přítomnost nejvíce potřebná. Tento problém je třeba řešit podporou rodin a hledáním politických opatření přizpůsobených konkrétním potřebám v oblasti bydlení, včetně daňových pobídek. Mnoho lidí si i přes účast na trhu práce nemůže dovolit opustit domácnost rodičů nebo žít samostatně, což není vždy otázkou osobní volby.

Závěrečné poznámky

Lepší důkazní informace jsou klíčem k pochopení souvislosti mezi přístupem k bydlení, hospodářskou produktivitou a konkurenceschopností, a proto je třeba zlepšit sběr a používání srovnatelných údajů a spolehlivých ukazatelů na evropské úrovni. Bez spolehlivých a podrobných údajů zůstane tvorba správné politiky nedostupná. Řešení složitých problémů vyžaduje cílená řešení, která by měla být založena na důkazech a respektovat místní a regionální kompetence a měla by být založena na zásadě subsidiarity a přístupu zdola nahoru.

Bydlení není v celé Evropě je nějakou druhořadou záležitostí, ale základem, na němž spočívá stabilita, rodinný život a budoucnost našich občanů. Řešení bytové krize umožňuje mladým generacím a rodinám získat důvěru pro budování vlastní budoucnosti. Občané právem očekávají řešení. Je naší povinností se této výzvě postavit, odložit ideologická dogmata a společně usilovat o hmatatelné zlepšení života lidí. Pokud tak neučiníme, ohrožujeme naše hodnoty, demokratické společnosti a konkurenceschopnost našeho kontinentu.

Všichni Evropané by měli mít možnost získat místo, kterému by mohli říkat domov, protože to je první krok k budoucnosti plné snů, spravedlnosti a především svobody. Budoucnost Evropy, včetně její ekonomiky, blahobytu a konkurenceschopnosti, závisí na vytvoření správných podmínek, které to umožní.

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU