

## Bylo správné zpřísnit podmínky pro odklad povinné školní docházky?



**MATĚJ ONDŘEJ HAVEL**

(TOP 09), poslanec a předseda školského výboru sněmovny

Ano. Odklad má být pojistkou pro děti se závažným zdravotním důvodem, ne téměř běžnou rodičovskou volbou. Ve školním roce 2025/2026 jej stále mělo 17,7 % šestiletých, necelých 21 tisíc dětí. Plošné odkládání zvětšuje věkové rozdíly ve třídách, vytváří tlak na rodiče, aby dítěti zajistili stejnou „výhodu“, a příčinu obtíží často jen odsune. Správnou odpovědí je škola připravená na různé děti: předávání pedagogické diagnostiky, individuální podpora a asistent v početnější první třídě. Smysl má i ekonomický argument. Méně odkladů uvolní místa ve školkách mladším dětem a jejich rodičům usnadní návrat do práce; mladí lidé navíc dokončí vzdělání a vstoupí na trh práce o rok dříve. Dlouhodobý přínos veřejným rozpočtům se odhaduje až na 4 miliardy korun ročně, potrvá ale pár let, než se projeví. Nejde tedy o okamžitou jistou úsporu, přesto je správné investovat část přínosu zpět do prvních tříd a odklad ponechat tam, kde je opravdu odborně odůvodněný. ■

Připravil  
Záviš Dobiašovský

PARTNER RUBRIKY



**HYNEK CÍGLER**

výzkumný pracovník Katedry psychologie na Fakultě sociálních studií Masarykovy univerzity



Do českých škol se nastupuje poměrně brzo na to, že výuka pak postupuje docela „zostra“. Vysoký počet odkladů tak srovnával startovací latku prvňáků vytvořením homogenních tříd, aniž by ve srovnání s EU příliš navýšil věk českých žáků. Omezení odkladů je tedy paradoxně „proinkluzivní“ krok, který smíchá děti s různě rozvinutými předpoklady do jediné školní třídy a kladé zvýšené nároky na učitele. Součástí legislativního balíku byla další vhodná opatření (např. povinní asistenti), změna však proběhla rychle a bez dostatečné metodické podpory. Až za pochodu si tak učitelé budou muset zvykat na důsledky – zejména vyšší počet dětí, kterým učení půjde výrazně hůře či budou nepřipravené po jiné stránce. Už se ale nedozvíme, zda omezení odkladů bylo správné. Změna nebyla předem výzkumně testována a ani teď se nesbírají data, se kterými by šlo dopady jednoznačně vyhodnotit zpětně. Kromě důsledků pro český vzdělávací systém, žáky i jejich rodiče jsme tak promeškali i jedinečnou příležitost přispět cenným vědeckým zjištěním. ■

**SPECIÁL**

# REALITNÍ ROZVOJ

PROJEKTY, FINANCE  
A BUDOUCNOST BYDLENÍ



Foto: Shutterstock

# Levnější byty? Ted' zapomeňte

**POPTÁVKA PO BYTECH SE DRŽÍ VYSOKO, NOVÁ VÝSTAVBA JI ZEJMÉNA VE VELKÝCH MĚSTECH STÁLE NEDOKÁŽE DOSTATEČNĚ POKRÝT**

O cenách bydlení v blízké budoucnosti nebude rozhodovat jen výše hypoték, ale především to, zda se podaří prolomit dlouhodobý nedostatek bytů.

Kdo bude v příštích letech čekat na výrazné zlevnění bydlení, může se podle odborníků dočkat spíše zklamání. Základní rovnice českého realitního trhu se totiž nemění: o nové byty je zájem, ale jejich nabídka roste příliš pomalu. A zatímco úrokové sazby mohou poptávku krátkodobě posilovat či tlumit, dlouhodobou cenovou hladinu určuje především schopnost trhu stavět.

„Nejvýznamnějším faktorem, který bude v příštích letech ovlivňovat ceny bydlení v České republice, bude i nadále nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Poptávka po bydlení zůstává silná, zejména ve velkých městech, zatímco tempo nové bytové výstavby stále nestačí dlouhodobým potřebám. Mezi další důležité faktory patří úrokové sazby hypoték, náklady na výstavbu, demografický vývoj a nepružnost povolovacích procesů,“ říká Nicolas Mucherl, člen představenstva Kooperativy. Právě poslední faktor se v odpovědích odborníků objevuje znovu a znovu. Problémem není jen samotný počet bytů, ale také rychlost, s jakou se mohou dostat na trh. Každý rok, který projekt stráví v přípravě a povolovacích řízeních, znamená náklady na kapitál, pozemek i projektovou přípravu. A ty se nakonec musí promítnout do ceny výsledného bytu.

„Cenu bydlení bude v následujících letech ovlivňovat směrem vzhůru cena stavebních materiálů a stavebních prací včetně nedostatku zaměstnanců, pomalost povolovacího procesu vycházející ze stavebního zákona a výše úrokové míry u hypotečních úvěrů,“ upozorňuje Petr Studnička, ekonom Masarykova ústavu vyšších studií ČVUT v Praze. Podle něj se budou rozdíly mezi jednotlivými částmi republiky dále prohlubovat. Nejrychleji mají růst ceny ve velkých městech a v jejich dobře dopravně dostupném zázemí, zatímco regiony s nižší ekonomickou aktivitou mohou zažívat spíše stagnaci.

Podobně vidí situaci i bankéři. „V příštích letech budou cenu bydlení v Česku nejvíce ovlivňovat



VLADIMÍR BARÁK

čtyři faktory: dostupnost financování, tempo výstavby, růst příjmů domácností a demografický vývoj,“ říká Milan Voldřich, ředitel hypotečních úvěrů Raiffeisenbank. Hypoteční sazby podle něj dokážou výrazně změnit počet lidí, kteří si mohou a chtějí byt koupit. Jakmile financování zlevní, na trh se vrací část odložené poptávky a ceny zpravidla reagují růstem. To ale zároveň neznamená, že právě hypotéky představují hlavní dlouhodobý problém. „Největším rizikem pro dostupnost bydlení nebude ani tak nedostatek hypoték, jako spíš nedostatek nových bytů na trhu,“ dodává Voldřich. Jinými slovy, levnější peníze mohou přivést více kupujících, ale pokud pro ně nebude dostatek bytů, projeví se to především v jejich ceně.

Nejvýraznější je tento problém v Praze. Podle Violy Kučerové, hlavní obchodní analytičky Central Group, vzrostly ceny nových bytů v hlavním městě za posledních deset let o 170 %, z toho o více než deset procent jen za poslední rok. Za posledních dvacet let se přitom pražský bytový deficit zvýšil téměř o 100 tisíc bytů.

Nadějí může být plánované zrychlení povolování i změny v územním plánování. Ani v případě úspěchu ale nepůjde o okamžitý obrat. „Klíčové bude skutečné uvedení do praxe a je potřeba počítat s tím, že efekt se může projevit až s odstupem několika let,“ říká Kučerová. Rychlost výstavby přitom může být podle některých odborníků důležitější než podpora poptávky. „Úrokové sazby a dostupnost hypoték rozhodnou o načasování a hloubce cyklu, nikoli o jeho směru. Ten určí především to, jak rychle se u nás dokáže stavět,“ říká Ondřej Průcha, CEO společnosti Svoboda & Průcha a přednášející na NEWTON University.

Pokud se povolovací proces podaří skutečně zkrátit, může se podle něj situace změnit hned ve dvou směrech. Projekty se dostanou na trh dřív a zároveň se sníží náklady, které developer během příprav nese. „To má dvojí efekt: sníží se náklady na přípravu a zvýší se objem nabízených bytů. Obojí tlačí ceny dolů, a to bez toho, aby kdokoli musel regulovat trh nebo dotovat kupující,“ míní Průcha.



*V posledních letech roste i zájem o kanceláře. Příkladem je brněnský komplex The Campus, který těží z lokality, kde se setkává byznys, zdravotnictví, univerzity i služby – tedy prostředí, které zvyšuje atraktivitu okolního bydlení. Foto: archiv Campus*

Do budoucí ceny bydlení se stále více promítne také otázka, jaké bydlení vlastně vzniká a kde. V atraktivních lokalitách bude rozhodovat nejen samotná plocha bytu, ale také dopravní dostupnost, veřejný prostor, zeleň, služby nebo energetická náročnost budovy.

„Kupující budou více rozlišovat mezi bydlením, které nabízí jen samotný byt, a projekty, které přinášejí kvalitní veřejný prostor, zeleň, služby, dobrou dopravní dostupnost a dlouhodobě fungující prostředí,“ upozorňuje Martin Kodeš, výkonný ředitel J&T REAL ESTATE. Podle něj bude schopnost vytvářet kvalitní městské čtvrti, nikoli pouze jednotlivé domy, stále významnějším faktorem, který ovlivní nejen cenu při nákupu, ale také hodnotu nemovitosti v čase.

To zároveň znamená, že cenový vývoj nebude vypadat všude stejně. V místech s vysokou koncentrací pracovních příležitostí, dobrou dopravou a přísunem nových obyvatel bude tlak na ceny přetrvávat. Naopak v regionech, kde ekonomická aktivita i počet obyvatel stagnují, může být situace podstatně klidnější.

Demografický aspekt obecně nemusí mít příliš velký význam. Celkový počet obyvatel totiž může stagnovat nebo klesat, ale zároveň roste počet

jednočlenných domácností a pokračuje koncentrace lidí do ekonomicky silných center. Potřeba bytů tak nemusí klesat stejným tempem jako populace.

Proměnou může procházet také samotný způsob, jakým Češi bydlení využívají. Zdejšímu trhu tradičně dominuje vlastnické bydlení, ale vysoké pořizovací ceny a obtížná dostupnost mohou postupně posilovat význam dlouhodobého nájmu. Nájemní bydlení přitom nemusí znamenat pouze individuální pronájematele a jednotlivé byty rozptýlené po městě. Stále významnější mohou být velké profesionálně spravované rezidenční projekty.

Právě zde vidí prostor i Nicolas Mucherl z Kooperativy. Institucionální investoři podle něj mohou přispět ke zvýšení dostupnosti a kvality profesionálně spravovaného nájemního bydlení tím, že na trh přivedou nové nájemní byty a budou k nim přistupovat z dlouhodobé investiční perspektivy. Vedle samotného rozšíření nabídky mohou podle něj zlepšit také služby poskytované nájemníkům a přispět k celkové profesionalizaci trhu. „Postupný rozvoj segmentu institucionálního nájemního bydlení se může stát důležitou součástí řešení: nabídnout domácnostem větší flexibilitu a zároveň pomoci řešit nedostatek kvalitního bydlení v rostoucích městských oblastech,“ říká Mucherl. ■

# Bydlení se samo nepostaví

MUSÍME ZNOVU PŘIJMOUT RŮST MĚST JAKO POZITIVNÍ VĚC, ŘÍKÁ **TOMÁŠ KADEŘÁBEK**, ŘEDITEL ASOCIACE DEVELOPERŮ



VLADIMÍR BARÁK

**V**e veřejném prostoru se nyní hodně mluví především o novém stavebním zákonu, který aktuálně zkritizoval Senát s tím, že jde na ruku developerům. Máme mít od novely velká očekávání?

Dostupné bydlení nevznikne jedním zákonem. Od novely stavebního zákona očekávání mít můžeme a měli bychom. Ale byla by velká chyba očekávat, že jeden zákon sám vyřeší českou bytovou krizi.

Potřebujeme si především přestat namlouvat, že rychlejší povolení stavby je nějakým dárkem developerům. Rychlé, předvídatelné a transparentní povolování není služba developerům. Je to základní infrastruktura fungujícího státu. Stejně jako potřebujeme, aby soud rozhodoval v rozumném čase nebo aby stát dokázal postavit dálnici, potřebujeme také, aby dokázal v předvídatelném čase říct, zda se na konkrétním místě může, nebo nemůže stavět. Developer přitom nepotřebuje, aby mu úřad vždy řekl ano. Potřebuje především, aby mu řekl ano, nebo ne – rychle, odborně a definitivně.

Novela jde podle nás správným směrem tam, kde skutečně prosazuje princip jednoho řízení, jednoho úřadu a jednoho rozhodnutí, omezuje nekonečné řetězení stanovisek a odvolání a posiluje odpovědnost veřejné správy za výsledek řízení. Ale stavební zákon je pouze jedna část rovnice. Můžeme povolovat byty za rok, ale pokud pro ně nebude připravené území, infrastruktura, kapitál a stavební kapacity, žádné byty navíc nevzniknou. Česká republika potřebuje přestat řešit jednotlivé paragrafy a začít řešit výrobní linku bydlení jako celek.

**Co dalšího se musí změnit, aby se efekt novely skutečně projevil v počtu nových bytů?**

Minimálně pět věcí. Zprvce územní plánování. Pokud město nemá v územním plánu dostatek ploch pro bydlení, není co povolovat. Zadruhé motivace obcí. Nový obyvatel dnes pro řadu obcí představuje především požadavek na školku, školu, dopravu nebo veřejný prostor. Pokud chceme po městech,

aby umožňovala další výstavbu, musíme jim dát ekonomickou motivaci růst. Potřebujeme změnu rozpočtového určení daní a mnohem přímější vazbu mezi novou výstavbou a příjmy obce. Zatřetí infrastruktura. Nestačí určit parcelu jako zastavitelnou. Musíme k ní dostat dopravu, vodu, kanalizaci, energetiku, školy a další veřejnou vybavenost. Začtvrté ekonomika výstavby. Regulace může projekt velmi snadno zdražit natolik, že přestane být realizovatelný. Každý nový technický požadavek má svou cenu a nakonec ji vždy někdo zaplatí – typicky kupující nebo nájemník. A zapáté potřebujeme stabilní pravidla. Development se připravuje osm, deset i patnáct let. Nelze každé volební období zásadně měnit stavební legislativu, energetické požadavky, daně nebo územní pravidla a současně očekávat levnější bydlení. Bydlení potřebuje méně legislativních revolucí a více desetileté předvídatelnosti.

**Když se dnes mluví o dostupnosti bydlení, nejčastěji se zmiňuje pomalé povolování. Co je ale skutečně největší překážkou toho, abychom dokázali stavět více bytů?**

Největší problém je, že Česko neumí dostatečně rychle vytvářet stavební pozemky tam, kde lidé skutečně chtějí bydlet. Nejde jen o délku stavebního řízení. Ještě před ním existuje často mnohem delší proces změny územního plánu, přípravy infrastruktury, majetkového vypořádání a projednávání projektu. Skutečný nedostatek na českém trhu není nedostatek betonu nebo cihel. Je to nedostatek připraveného území. Právě omezená nabídka pozemků vytváří jednu z nejvýznamnějších složek ceny bydlení. Proto říkáme: Nejdražší byt je ten, který jsme nikdy nepovolili postavit. Česká republika v roce 2025 zahájila výstavbu přibližně 35,8 tisíce bytů. V Praze se zahájilo 7380 bytů a dokončilo 5303 bytů. To ukazuje, že se stále pohybujeme v řádu desítek tisíc bytů ročně, nikoli na úrovni, která by dlouhodobě dokázala vytvořit výrazný převis nabídky nad poptávkou.



Foto: archiv

## POTŘEBUJEME PLÁNOVÁNÍ, KTERÉ STANOVÍ ZÁKLADNÍ STRUKTURU MĚSTA, DOPRAVNÍ SYSTÉM, VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, HLAVNÍ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ A JEJICH KAPACITU.

### Velké téma je územní plánování. V čem dnes česká města a obce nejvíce zaostávají?

Územní plán by měl být strategií rozvoje města, ne pouze barevnou mapou určující, kde se co nesmí. Dnes se příliš často snažíme detailně naplánovat město na desítky let dopředu a následně velmi složitě měníme každý jednotlivý parametr. Jenže město je živý organismus. Potřebujeme plánování, které stanoví základní strukturu města, dopravní systém, veřejnou infrastrukturu, hlavní rozvojová území a jejich kapacitu – ale zároveň nechá dostatek flexibility pro architekturu, technologie a proměnu potřeb společnosti. A především musí vzniknout strategické zásoby rozvojových území. Město, které dnes začne řešit bydlení potřebné v roce 2040, už začíná pozdě. Územní plánování proto musí pracovat minimálně s horizontem dvaceti až třiceti let. Bydlení roku 2040 musíme plánovat dnes.

### Může být problémem i to, že máme stavební pozemky tam, kde po novém bydlení není dostatečná poptávka?

Ano, a je to naprosto zásadní téma. Celorepublikový údaj o množství zastavitelných ploch nám skoro nic neříká. Můžeme mít teoreticky obrovské množství pozemků určených k výstavbě, ale pokud jsou stovky kilometrů od pracovních center, bez dopravy nebo infrastruktury, problém dostupnosti bydlení v Praze, Brně nebo dalších rostoucích regionech nevyřeší. Byty musíme stavět tam, kde budou lidé žít – ne tam, kde nám historicky zůstala volná barva v územním plánu. Proto potřebujeme mnohem lepší propojení bytové politiky, územního plánování, dopravy a ekonomické strategie státu. Pokud například zrychlíme železniční spojení a vytvoříme kolem hlavních dopravních uzlů novou městskou výstavbu, může se reálný pracovní a bytový region Prahy nebo Brna dramaticky zvětšit. Budoucnost bydlení proto není jen stavební politika. Je to zároveň dopravní politika.

### Jak se do budoucí podoby českého bydlení promítnou demografické a socioekonomické změny?

Velmi výrazně. Budeme mít více jednočlenných domácností, více seniorů a také větší poptávku po flexibilním bydlení. Mobilnější pracovní trh současně znamená, že stále větší skupina lidí nebude chtít nebo nebude moci kupovat byt ve třiceti letech a bydlet v něm dalších čtyřicet let.

To neznamená konec vlastnického bydlení. Znamená to ale vznik mnohem pestřejšího trhu bydlení. Budeme potřebovat malé městské byty, kvalitní nájemní bydlení, rodinné bydlení, seniorské bydlení,

studentské bydlení, družstevní projekty i různé formy dostupného bydlení.

Velkým tématem bude také migrace za prací. Úspěšná města budou přitahovat lidi nejen z jiných částí České republiky, ale stále více také ze zahraničí. A právě bydlení se může stát jednou z největších konkurenčních výhod nebo naopak bariér české ekonomiky. Firma může vytvořit pracovní místo. Pokud ale zaměstnanec nemá kde bydlet, ekonomika narazí na strop.

### Je vůbec možné mluvit o jednom českém trhu s bydlením?

Stále méně. Český realitní trh se bude pravděpodobně dále rozdělovat minimálně na tři různé světy. Prvním budou Praha a Brno a jejich širší metropolitní regiony, kde bude dlouhodobě silná poptávka, omezená nabídka pozemků a vysoké ceny. Druhým budou silná regionální centra – například Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, Olomouc nebo České Budějovice. A třetím budou oblasti, kde může být problém přesně opačný: nikoli nedostatek bytů, ale nedostatek obyvatel a ekonomických příležitostí. Už dnes je výstavba silně koncentrovaná. V roce 2025 připadla více než polovina všech zahájených bytů v republice jen na Prahu, Středočeský a Jihomoravský kraj. Proto nedává smysl mít jednu univerzální bytovou politiku pro celé Česko. Praha potřebuje více stavět. Některé regiony potřebují především více pracovních míst.

### Máme dostatek stavebních kapacit, pokud by se povolování výrazně zrychlilo?

Dnes pravděpodobně ne v rozsahu, který bychom potřebovali při skutečně masivním růstu výstavby. A je to paradox, na který dlouhodobě upozorňujeme: pokud bychom přes noc odstranili všechny administrativní bariéry a na trh najednou pustili desítky tisíc dalších bytů, narazili bychom velmi rychle na další omezení.

Chyběli by pracovníci, některé odborné profese, projektanti, technický dozor a v určitých obdobích také kapacity dodavatelských firem.

Český statistický úřad ostatně již v souvislosti s vývojem bytové výstavby upozorňoval vedle zásoby rozestavěných projektů také na omezené stavební a finanční kapacity. Proto musíme řešit povolování a stavebnictví současně. Potřebujeme větší produktivitu, digitalizaci, prefabrikaci, modulární výstavbu, automatizaci a také rozumnou pracovní migraci. Levnější bydlení nevznikne tím, že budeme stejným způsobem stavět více. Musíme také začít stavět produktivněji.

### Které kapacity jsou dnes největším limitem?

Za největší budoucí limit považujeme kombinaci lidí a schopnosti projekty kvalitně připravit. Často se totiž mluví pouze o řemeslnících na stavbě. Jenže před jedním bagrem na staveništi stojí několik let práce urbanistů, architektů, projektantů, inženýrů, právníků, specialistů na dopravu, energetiku a životní prostředí a pracovníků veřejné správy. Proto je velmi důležitá také kapacita stavebních úřadů a dotčených institucí. Digitalizace sama člověka nenahradí. Ale může dramaticky zvýšit jeho produktivitu.

Vedle toho musíme obnovit prestiž technických profesí a technického vzdělávání. Pokud chceme každý rok stavět desítky tisíc bytů, školy, železnice, dálnice, energetiku a další infrastrukturu, potřebujeme si položit jednoduchou otázku: Kdo to všechno postaví?

### Jak významným faktorem zůstává cena peněz?

Velmi významným. Development je mimořádně kapitálově náročný obor. Od koupě pozemku do dokončení projektu mohou uplynout roky a po velkou část této doby projekt spotřebovává kapitál, aniž by vytvářel příjmy. Úrok proto není pouze náklad developera. Je součástí ceny produktu stejně jako pozemek, beton nebo práce. Navíc působí na obou stranách trhu. Vyšší sazby zdražují financování výstavby developerovi a současně hypotéku kupujícímu. Je to tedy dvojitá brzda. Proto je tak důležitá délka přípravy projektu. Pokud kapitál čeká deset let na povolení, jeho cena se nevyhnutelně propisuje do výsledné ekonomiky.

Čas jsou v developmentu doslova peníze. A český povolovací systém byl dlouhá léta jednou z nejdražších položek výstavby, přestože ji v rozpočtu projektu nenajdete jako samostatný řádek.

### Může se stát, že i při rychlejším povolování zůstanou nové byty nedostupné, protože jejich výstavba je příliš drahá?

Ano. A právě proto je nebezpečné redukovat celou debatu o dostupnosti bydlení na stavební zákon. Cena bytu je výsledkem mnoha položek: ceny pozemku, stavebních prací, energií, technických požadavků, infrastruktury, financování, daní a délky přípravy.

Pokud všechny tyto položky rostou, nemůžeme očekávat, že nový byt bude levnější pouze proto, že jsme zkrátili správní řízení o několik měsíců. Stát by proto měl u každé nové regulace zavést něco jako housing impact assessment – tedy povinnou odpověď na otázku: O kolik tato regulace zdraží jeden nový byt? Energetická účinnost, bezpečnost, bezbariérovost nebo ochrana životního prostředí jsou legitimní cíle. Ale každá regulace má ekonomické

důsledky a stát by je měl otevřeně měřit. Nemůžeme současně každoročně přidávat nové požadavky na výstavbu a potom se divit, že bydlení není levnější.

### Jak se mění samotná poptávka po bydlení?

Lidé dnes stále méně kupují pouze byt. Kupují způsob života a čas. Důležitější je dostupnost MHD, školy, služby, zeleň, bezpečnost, možnost pracovat z domova, kvalitní veřejný prostor nebo to, zda člověk stráví denně hodinu a půl v autě. Za posledních deset až patnáct let se také výrazně zvýšila očekávání ohledně kvality okolí domu. Proto budou úspěšné projekty stále méně samostatnými domy a stále více částmi města. Významným tématem bude rovněž nájemní bydlení. Pro část společnosti bude vlastnictví nadále cílem, ale pro rostoucí skupinu lidí bude kvalitní profesionálně spravované nájemní bydlení vědomou životní volbou. A mění se i samotná dispozice bytů. Menší domácnosti vytvářejí poptávku po menších bytech, ale zároveň roste význam společných prostor, parků, coworkingu, sportu a dalších funkcí v okolí bydlení. Budoucnost bydlení není větší byt. Je to kvalitnější město kolem něj.

### Jakou roli mohou sehrát brownfieldy?

Obrovskou. V mnoha českých městech budou brownfieldy jedním z hlavních zdrojů budoucího bydlení. Je nesmyslné neustále rozšiřovat města do krajiny, pokud uvnitř měst leží desítky nebo stovky hektarů bývalých továren, skladů, nádraží a dalších nevyužívaných areálů.

Brownfield má jednu zásadní výhodu: město už kolem něj často existuje. Má dopravu, školy, služby a technickou infrastrukturu – byť je mnohdy potřeba je významně posílit. Současně je ale přeměna brownfieldu často nesrovnatelně složitější než výstavba na zelené louce. Řeší se kontaminace, vlastnictví pozemků, demolice, infrastruktura nebo dlouhé změny územního plánu. Stát i města by proto měly brownfieldy aktivně zvýhodňovat. Nejlepší stavební pozemek budoucnosti může být místo, které už jsme jednou zastavěli.

### Co podle asociace v debatě o bydlení ještě nezaznívá?

Česká debata o bydlení se příliš často redukuje na spor developer versus stát. To je podle nás úplně chybný rámec. Developer, město a stát nejsou přirození protivníci. Bez jejich spolupráce žádná nová čtvrť nevznikne. Potřebujeme proto nový společenský konsenzus: Česká republika musí znovu přijmout růst měst jako pozitivní věc. Nový obyvatel nemůže být pro obec problém. Nový dům nemůže

## VELKÝM TÉMATEM BUDE TAKÉ MIGRACE ZA PRACÍ. ÚSPĚŠNÁ MĚSTA BUDOU PŘITAHOVAT LIDI NEJEN Z JINÝCH ČÁSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY, ALE STÁLE VÍCE TAKÉ ZE ZAHRANIČÍ.

LEVNĚJŠÍ BYDLENÍ  
NEVZNIKNE TÍM, ŽE  
BUDEME STEJNÝM  
ZPŮSOBEM STAVĚT  
VÍCE. MUSÍME  
TAKÉ ZAČÍT STAVĚT  
PRODUKTIVNĚJI.

být automaticky vnímán jako ohrožení. A developer nemůže být apriori podezřelý jen proto, že chce stavět. Samozřejmě potřebujeme kvalitní architekturu, veřejný prostor, infrastrukturu a férová pravidla. Ale zároveň si musíme říct velmi jednoduchou věc: Pokud chceme dostupnější bydlení, musíme dovolit vzniknout většímu množství bydlení. Ekonomiku nabídky nelze zrušit zákonem.

**Bydlení je velkým tématem blížících se komunálních voleb. Slova o dostupném bydlení najdeme v programu snad každé ze stran...**

Ano. Rád bych ale zdůraznil, že dostupné bydlení není sociální program. Je to základní ekonomická infrastruktura státu.

Bez bydlení nebudou fungovat velká města. Bez bydlení nebude fungovat pracovní trh. Bez bydlení budeme ztrácet mladé lidi i schopnost přitahovat kvalifikované pracovníky. Proto bychom měli přestat diskutovat pouze o tom, jak regulovat výstavbu, a začít se ptát: Jak zařídit, aby Česká republika dokázala každý rok postavit tolik kvalitních bytů, kolik její obyvatelé skutečně potřebují? To je podle nás skutečná otázka pro příštích deset let.

**Zajímavé ale je, že lidé chtějí dostupné bydlení, následně ale protestují, že je ve městech přelidněno...**

Máte pravdu, to je o mentálním nastavení. Nakonec potřebujeme změnit i samotný vztah české společnosti k výstavbě. Musíme znovu získat odvalu stavět města – hustěji, výše a ambiciózněji tam, kde to dává urbanistický smysl. Nelze chtít dostupnější bydlení, krátké dojezdové vzdálenosti, kvalitní MHD, školy, služby a živé ulice a současně odmítat vyšší hustotu a každý dům, který o několik pater přesáhne své okolí. Potřebujeme se posunout od mentality NIMBY, tedy hlavně nic neměnit v mém okolí, k přesvědčení, že stavění je radost, výraz sebevědomí společnosti a investice do její budoucnosti. Společnost, která přestane stavět, se nekonzervuje – začne chřádnout. Česko by proto mělo překonat svou typickou opatrnost, sebezahleděnost a někdy až provinční nedůvěru ke změně a více se dívat do světa. Londýn, Toronto, Sydney, New York i řada dalších dynamických měst ukazují, že město nemusí být hotový exponát, který pouze chráníme před změnou. Úspěšné město je permanentně rozestavěné město. Inspirace přirozeně rostoucím anglosaským světem pro nás neznamena bezhlavě kopírovat mrakodrapy, ale znovu si osvojit základní sebevědomí: že růst není problém, výška není sprosté slovo, hustota není nepřitelem kvality života a nová architektura nemusí být vetřelcem. Budoucnost měst nevzniká tím, že je zakonzervujeme. Vzniká tím, že máme odvalu je dál stavět. ■



TOMÁŠ KADEŘÁBEK

*Ředitel Asociace developerů České republiky. Je absolventem Fakulty stavební Českého vysokého učení technického. Kariéru zahájil ve společnosti Metrostav. V oblasti developmentu se pohybuje od roku 1993, kdy přestoupil do společnosti ING Real Estate. Tam řídil celou řadu developerských projektů a vypracoval se až*

*do pozice generálního ředitele, zodpovědného mimo jiné za výstavbu dnes již ikonické budovy Zlatého Anděla. Od roku 2006 působí jako nezávislý expert v developmentu komerčních nemovitostí prostřednictvím firmy TRESS, kterou spoluvlastní. V současné době zastupuje Českou republiku v evropské organizaci Build Europe.*



NOVÝ  
ROHAN

BORN BY  
J&T REAL  
ESTATE

NOVÁ NABÍDKA  
BYTŮ V KARLÍNĚ  
JIŽ BRZY

\* NOVYROHAN.CZ

# Vítězný román 31. ročníku Literární ceny Knižního klubu



Román o dospívání nadějného fotbalisty Jana, který vyrůstá v hornickém městě na začátku devadesátých let. Žije s popudlivým otcem a těžce nemocnou matkou, ale i věčně přítomnou lahví alkoholu. Jan je obětí otcových fyzických trestů a šikany od spoluhráčů, ovšem nejvíc ho drtí vlastní strach. Odhodlá se ke vzpouře? Živý, úsporně napsaný text o tématu, které bohužel nepřestává být aktuální.

**LCKK** Literární  
cena  
Knižního  
klubu

**lckk.cz**



## Chytré byty jako trend

**KUPUJÍCÍ CHTĚJÍ BYDLENÍ, KTERÉ MYSLÍ DOPŘEDU,  
ŘÍKÁ JAN VESELÝ Z EDISON HOUSE V BRNĚ**

**J**eště před několika lety byly chytré technologie v bytě vnímané spíše jako zajímavost. Dnes se z nich stává nový standard moderního bydlení. Potvrzuje to i brněnský projekt Edison House v Bohunicích.

**Edison House byl od začátku prezentovaný jako chytrý bytový dům. Ted' je dokončený a většina bytů je prodaná. Překvapil vás zájem kupujících?**

Upřímně mě nepřekvapil samotný zájem, ale spíš rychlost, s jakou lidé začali chytré technologie vnímat jako skutečnou hodnotu. Když jsme o projektu mluvili na začátku, někteří lidé si pod chytrým bytem představovali hlavně aplikaci v telefonu a nějaký technický výstřelek. Dnes už mnohem lépe chápou, že nejde o hračku, ale o komfort, bezpečí, zdravé prostředí a úspornější provoz.

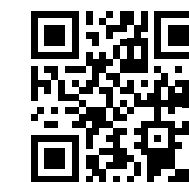
**Co tedy podle vás rozhoduje o tom, že je o takové byty větší zájem?**

Lidé si uvědomují, že byt nekupují jen na dnešek. Kupují si domov nebo investici na roky dopředu. Potřebují, aby cena jejich nemovitosti rostla. A za deset let nebude stačit, že má byt hezké obklady a dobrá okna. To bude samozřejmost. Rozhodovat budou vlastnosti zvyšující kvalitu každodenního života.

**V čem konkrétně?**

Dnes je například velkým tématem zdraví a longevity. Každý ví, že naprostým základem je spánek.

JAKUB SCHNEIDER  
*developer*



Více informací na  
[www.edisonhouse.cz](http://www.edisonhouse.cz)

Jenže v ložnici se vzduch velmi rychle zhoršuje už během prvních hodin spánku. Lidé se pak diví, proč se budí nevyspalí a bolí je hlava. Chytrý byt sám hlídá kvalitu vzduchu a podle potřeby sám začne neslyšně větrat ventilací, aniž by vás budil hluk z otevřeného okna. Ventilace má navíc filtraci vzduchu, takže třeba pro alergiky je to ideální.

**Takže nejde jen o pohodlí?**

Přesně tak. Pohodlí je jen jedna část. Ještě důležitější je zdravé prostředí. Třetí je bezpečnost. A čtvrtá je úspornost. Takže se vám snadněji žije, máte klid a ještě ušetříte na nákladech.

**Dobře, ale i do běžného bytu si můžete nechat dodělat třeba klimatizaci.**

Aby chytrá domácnost fungovala takhle komplexně a spolehlivě, musí být součástí celého domu už od návrhu. Když například na Edison svítí silně slunce, zaznamená to meteo stanice na domě, nakloní předokenní žaluzie, zesílí větrání, zapne přichlazení a ještě vám zeslabí světla. Vy nemusíte myslet na nic, je vám jen příjemně. Není to o jedné klimatizaci, ale o souhrě celého systému, díky které je bydlení příjemné i úsporné. Asi je vám jasné, že taková kombinace funkcí nejde dodatečně dodělat do hloupého bytu.

**Nebude ovládání chytrých technologií složité?**

Dobře navržená chytrá domácnost funguje automaticky v pozadí, aniž byste ji museli složitě nastavovat. Dobré přirovnání je chytrý telefon. Nikdo neřeší, jestli je složitý, protože většinu věcí ovládáte intuitivně. U chytrého bytu je to podobné. Když chcete, můžete si některé věci upravit v aplikaci nebo na iPadu. Ale většinu času byt prostě funguje sám. Ráno vám pomůže světlem nastartovat den, večer vytvoří klidnější atmosféru, která vás připraví na spánek. Ví, že vám má zatopit, když se blížíte domů a že každý čtvrtek odpoledne má dovnitř pusťt uklízečku na její číselný kód, ale jindy ne. Je to takový váš parťák.

**Co byste doporučil lidem, kteří ještě o koupi bytu v Edison House uvažují?**

Aby se přišli podívat osobně. U chytrého bydlení je důležité ho zažít. Na papíře můžete vyjmenovat mnoho funkcí, ale skutečný dojem vznikne až ve chvíli, kdy vidíte hotový byt, projdete si dům a pochopíte, jak technologie fungují v praxi. Edison House už není projekt na vizualizacích. Je to dokončený dům. A protože zbývají poslední byty, výběr už je omezený. Kdo chce moderní chytré bydlení v Brně, měl by se rozhodovat včas. ■

# Kancelář jako místo s hodnotou

**JAK SE MĚNÍ KANCELÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ A CO DNES ROZHODUJE O JEHO ATRAKTIVITĚ, VYSVĚTLUJE ROLAND BEBČÁK Z WHITE STAR REAL ESTATE SPRAVUJÍCÍ BRNĚNSKÝ KOMPLEX THE CAMPUS**

VLADIMÍR BARÁK

**The Campus se prezentuje jako víc než jen kancelářský projekt. Zdůrazňujete prostředí se službami, zelení, veřejným prostorem i možnostmi trávení volného času. Jak zásadní je dnes pro firmy při výběru sídla právě tato širší kvalita místa?**

Je to jeden z klíčových faktorů. Firmy dnes neposuzují kanceláře pouze podle technického standardu budovy nebo ceny za metr čtvereční. Stále více řeší celkovou zkušenost, kterou dané místo nabízí jejich lidem. V době hybridní práce musí kancelář dávat zaměstnancům jasný důvod, proč do ní přijít – a ten důvod často nevzniká jen uvnitř samotné kanceláře, ale v celém prostředí kolem ní.

V The Campus je právě tato komplexnost podstatnou součástí hodnoty projektu. Kanceláře nejsou izolovaným produktem, ale součástí širšího ekosystému, kde se setkává byznys, univerzitní prostředí, výzkum, zdravotnictví, služby i volnočasová infrastruktura. Pro firmy to znamená vyšší komfort pro zaměstnance, silnější argument při náboru a zároveň podporu dlouhodobého udržení talentů – což je při současné nízké nezaměstnanosti velmi důležité.

**Zmiňujete hybridní práci a potřebu nabídnout lidem důvod, proč do kanceláře přijít. Co se podle vás v očekávání zaměstnanců změnilo nejvíce?**

Zásadní změna je v tom, že kancelář už není samozřejmost. Zaměstnanci ji neposuzují pouze jako místo výkonu práce, ale jako prostředí, které jim musí přinášet hodnotu. Očekávají kvalitní technologie, příjemné a zdravé vnitřní prostředí, možnost soustředěné práce i spolupráce, ale také služby, zeleň a přirozené zázemí pro neformální setkávání.

Pro vlastníky a správce kancelářských budov to znamená velký posun. Už nestačí pouze spolehlivě provozovat nemovitost. Musíme aktivně rozumět tomu, jak ji lidé využívají, jak se mění potřeby nájemců a kde lze prostředí zlepšovat. Kvalitní správa

dnes není jen o technice a údržbě, ale o každodenní práci s uživatelskou zkušeností. Právě ta stále častěji rozhoduje o tom, zda je kancelářský projekt dlouhodobě atraktivní.

**Jedním z často skloňovaných slov je dnes komunita. Dá se ale v kancelářském areálu skutečně vytvořit, nebo jde spíš o marketingovou zkratku?**

Komunita nevznikne tím, že ji vlastník napíše do prezentace. Vzniká teprve tehdy, když mají lidé přirozený důvod se v areálu potkávat a když k tomu existují vhodné podmínky. Z pohledu správy je proto důležitá kombinace kvalitně navržených společných prostor, gastronomie, sportovního a volnočasového zázemí a pravidelného programu, který není samoučelný, ale odpovídá skutečnému životu v areálu.

Může jít o sportovní aktivity, tematické akce, workshopy, networking nebo jednoduše o situace, ve kterých se lidé z různých firem dostanou do kontaktu mimo rámec běžné pracovní agendy. Komunitu zároveň rozvíjíme i on-line, zejména prostřednictvím sociálních sítí a digitálních komunikačních kanálů, které pomáhají udržovat vztah s uživateli areálu i mezi jednotlivými akcemi. Nejde pouze o doplnění nabídky prostor, ale o další způsob, jak do areálu přirozeně přivádět nové uživatele a posilovat jeho komunitní život. Úlohou provozovatele proto není komunitu uměle řídit, ale vytvářet podmínky, ve kterých může vznikat přirozeně.

**Součástí The Campus je také vlastní aplikace. Jakou roli dnes technologie hrají v tom, aby kancelářský areál fungoval opravdu efektivně?**

Technologie mají největší hodnotu tehdy, když nejsou překážkou, ale přirozeně zjednodušují každodenní provoz. V The Campus využíváme aplikaci vytvořenou přímo pro potřeby projektu. Uživateli poskytuje informace o budově a dění v areálu, umožňuje komunikaci s provozním týmem, hlášení

požadavků nebo využívání vybraných služeb. Důležité je, že aplikace není statickým nástrojem – průběžně ji rozvíjíme podle toho, jak se mění potřeby uživatelů a nájemců.

Stejně důležitá je i méně viditelná rovina technologií – práce s daty. Správně využitá data pomáhají lépe chápat provoz budovy, využívání služeb i chování uživatelů. Díky tomu můžeme přesněji plánovat úpravy, optimalizovat provoz a zvyšovat kvalitu prostředí. Technologie proto nevnímáme jako doplněk, ale jako nástroj, který propojuje fyzickou budovu, služby, komunikaci a správu do jednoho funkčního celku.

**U kancelářských budov se dnes stále častěji mluví o ESG, certifikacích a energetické efektivitě. Nezůstává ale někdy u hezky znějících pojmů? Co v praxi znamenají certifikace LEED Gold nebo BREEAM International In-Use?**

To je velmi důležitá otázka, protože udržitelnost nesmí zůstat jen na úrovni prezentace. Dobrá certifikace má smysl tehdy, když odráží skutečný způsob, jakým je budova navržena, provozována a dlouhodobě spravována. U The Campus mají budovy C, D a E certifikaci LEED Gold a budovy A a B získaly v lednu 2026 certifikaci BREEAM International In-Use. Pro nás to není marketingová nálepka, ale externě ověřený standard kvality, který pokrývá environmentální parametry, provozní efektivitu a způsob práce s budovou v čase.

Pro nájemce je důležité, že tyto parametry mají přímý dopad na jejich vlastní ESG reporting, provozní náklady i kvalitu pracovního prostředí. Velké mezinárodní společnosti dnes stále častěji potřebují doložit, v jakém typu budov působí a jak jejich kanceláře přispívají k plnění interních závazků v oblasti udržitelnosti. Z pohledu správce je však klíčové, aby certifikace nebyla cílem sama o sobě. Skutečná hodnota vzniká až v každodenním provozu – v práci s energetickými daty, optimalizací spotřeb, kvalitě vnitřního prostředí, preventivní údržbě a v transparentní komunikaci s nájemci.

**Když odhlédneme od samotné budovy, jak velkou váhu má dnes okolí areálu: doprava, služby, restaurace, sport nebo blízkost univerzity a dalších institucí?**

Má zásadní váhu. Kvalita lokality je jedním z mála parametrů, které se později nedají jednoduše změnit. Budovu můžete modernizovat, upravovat její technologie, interiéry i služby, ale širší městský kontext a dostupnost jsou dané. Právě proto je lokalita z dlouhodobého pohledu jedním z nejdůležitějších faktorů hodnoty kancelářské nemovitosti. V případě The Campus je významnou výhodou také strategická



Foto: archiv

*Nastoupil do společnosti White Star Real Estate v roce 2017 jako partner pro akvizice a development pro Českou republiku a Slovensko. V roce 2019 byl povýšen do pozice Country Partnera. V sektoru nemovitostí působí ve střední a východní Evropě již od roku 2005. Před nástupem do White Star Real Estate pracoval ve společnosti CBRE Global Investors (dříve ING Real Estate IM), kde v různých zemích regionu řídil provozní činnosti, transakce a finance.*

blízkost dálnice D1 – během dvou až tří minut se lze z garáže projektu napojit na hlavní dopravní tepnu České republiky, což je zásadní benefit pro firmy s regionálním i celorepublikovým dosahem.

Zaměstnanci nevnímají kancelář izolovaně. Jejich zkušenost začíná už cestou do práce a pokračuje tím, co mohou během dne využít v okolí – kde si dají oběd, zda mohou sportovat, vyřídit si běžné služby nebo se jednoduše potkat s kolegy i mimo formální zasedací místnost. V případě The Campus je navíc silným prvkem blízkost Masarykovy univerzity, Fakultní nemocnice Brno a dalších institucí. Vzniká tím prostředí, které má přirozený život i mimo čistě kancelářský režim a které může podporovat spolupráci mezi firmami, akademickou a výzkumnou sférou. ■



# Za pracovníky do světa

O ZAMĚSTNÁVÁNÍ ZAHRANIČNÍCH PROFESIONÁLŮ HOVOŘÍ  
**JANA MÍČKOVÁ SLADKÁ, CEO AGENTURY GRAPECARE**

**Které profese dnes u nás chybějí nejvíce a jak obtížné je tyto pracovníky získat?**

Nevozíme ruce a nohy, vozíme kvalifikované profesionály. Většinu tvoří svářeči, CNC operátoři, soustružníci, zámečníci, elektrikáři, lakýrníci a karosáři, řezníci a nově také pečovatelé a zdravotníci. Když česká firma hledá deset svářečů, přihlásí se dva. Na Filipínách jich na stejnou nabídku přijde osmdesát a zaměstnavatel si v testovacím centru vybírá ty nejlepší přímo při práci.

**Jak náročné je zahraniční pracovníky začlenit do českých firem a pracovních týmů? Jsou nějaká specifika ve stavebnictví?**

Samotní Filipínci se integrují rychle. Mluví anglicky a jsou zvyklí pracovat v mezinárodních týmech po celém světě. Náročnější je to pro firmu. Filipínská kultura je jiná než česká, Filipínci vnímají firmu jako rodinu a s problémem za nadřízeným sami neprijdou, protože to považují za selhání. Proto máme přímo ve firmách síť koordinátorů, kteří pomáhají s integrací i s běžnými starostmi, a firmy učíme, jak s filipínskou komunitou pracovat, od mistrů, kteří se učí anglicky, až po nastavení procesů. Zhruba 90 % našich Filipínců tak vydrží u zaměstnavatele celé dva roky. Ve stavebnictví jsme na začátku, ale Filipínci stavěli Dubaj i Singapur a stavby dobře znají.

**Jaký je přínos filipínských pracovníků pro českou ekonomiku a veřejné finance?**

Zásadní. Filipínci tu pracují, platí daně a odvody a utrácení. Ukažme si to na 16 tisících lidí, kteří dnes

v Česku žijí. Počítejme, že polovina z nich pracuje na kvalifikovaných pozicích a polovina na nekvalifikovaných. Podle našich interních dat je medián hrubé mzdy kvalifikovaných 40 078 Kč a nekvalifikovaných 27 993 Kč měsíčně. Na sociálním pojištění, zdravotním pojištění a dani z příjmu odvedou zhruba 3,45 mld. Kč ročně. Jen sociální pojištění dělá asi 2,08 mld. Kč. Do státního rozpočtu tak přiteče zhruba 2,6 mld. Kč ročně a dalších 0,88 mld. Kč dostanou zdravotní pojišťovny. Čisté mzdy dělají asi 5,3 mld. Kč ročně. Většinu z nich Filipínci utratí v Česku, za bydlení, v obchodech a za služby. Na DPH stát získá dalších 0,4 až 0,6 mld. Kč. Celkem tak veřejné finance dostanou přibližně 4 mld. Kč ročně. A mluvíme o lidech, kteří obsadili místa, na která se čeští uchazeči nehlásí. Bez nich by řada firem musela omezit výrobu.

**Řada agentur při zprostředkovávání pracovníků nepostupují férově. Co odlišuje poctivou agenturu od té, která chce především rychle vydělat?**

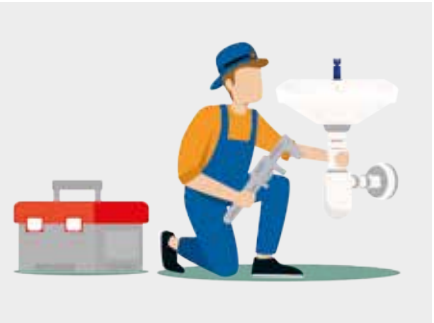
Zaprvé: poctivá agentura má v Česku povolení ke zprostředkování zaměstnání pracovníkům mimo EU a na Filipínách akreditaci od filipínského ministerstva DMW. Poctivá agentura dále vydělává na službě zaměstnavateli, nikdy na pracovníkovi. Od člověka nesmí brát poplatky za zprostředkování a nesmí mu dávat k podpisu dokumenty mimo oficiální akreditaci, například závazek zaplatit vysokou částku, pokud nevydrží dva roky. Musí mít akreditaci u ministerstva práce i u filipínské státní agentury, a to za sebe i za každého zaměstnavatele. A musí umět říct ne. My odmítáme firmy, které nesplňují podmínky Programu kvalifikovaný zaměstnanec, i firmy se špatnou pověstí, kde se neplatí přesčasy nebo je nedůstojné ubytování. Rozdíl se ale ukáže hlavně po příletu. Nepoctivá agentura odevzdá lidi na letišti a dál se nestará. My se o ně staráme celé dva roky.

**Co všechno musí agentura zajistit, aby celý proces proběhl legálně a zároveň důstojně pro samotného člověka?**

Legálně to znamená pracovat výhradně přes vládní Program kvalifikovaný zaměstnanec, ve kterém stát prověří zaměstnavatele, a přes akreditovanou filipínskou agenturu. Následuje výběr a testování přímo na Filipínách, vyřízení zaměstnanecké karty, lékařské prohlídky, letenka a ubytování, které u Filipínců hradí zaměstnavatel. Důstojně to znamená, že člověk předem ví, za jakou mzdu, kde a s kým bude pracovat, češtinu se učí ještě před odletem a po příletu má koordinátora, který mu pomáhá se vším od úřadů po běžný život v obci. ■

VLADIMÍR BARÁK

# Pojištění majetku od Kooperativy s novými asistencemi



Chceme, aby pojištění domu a domácnosti řešilo co nejvíce obtíží. Proto zahrnuje široký okruh asistencí pro nouzovou situaci – elektrikář, instalatér, plynař, topenař, sklenář, zámečník, pokrývač nebo kominík. Opravíme i tepelné čerpadlo po záruce, fotovoltaickou elektrárnu nebo nabíjecí stanici pro elektromobily, popisuje ředitel Úseku neživotního pojištění Kooperativy Luboš Hudec.

**Proč vlastně nabízíte k pojištění asistenční služby?**

My v Kooperativě jsme přesvědčeni, že moderní pojišťovna by měla klientům

nabídnout něco více než „jen“ zaplacení škody. Skutečné a praktické řešení situace, jako je vodovodní škoda, škůdci, údržba domácnosti, topení, rozbité okno, zabouchnuté klíče. Dodatečné služby zvyšují spokojenost klientů, což je pro nás velmi důležitý faktor.

**Které asistence klienti nejčastěji využívají?**

Nejčastěji potřebují elektrikáře, zámečníka a instalatéra, přičemž průměrná cena za zásah je kolem čtyř tisíc Kč. Vloni jsme pomohli v domácnostech skoro 17 tisíce zásahy. Zajímavé je, že 1094 zásahů, o 30 procent více než v roce 2024, směřovalo k odstranění vosích nebo sršních hnízd. A pomohli jsme také 85 cyklistům při havárii nebo závadě na jejich kole.

**Upravili jste pojištění majetku, rozšiřují se i asistence?**

Neustále chceme rozšiřovat nabídku pomoci klientům, takže jsme přidali nové

typy zásahů, například opravy tepelných čerpadel po záruce, fotovoltaických elektráren, solárních systémů či nabíjecích stanic pro elektromobily. Nově umíme i zapůjčit náhradní spotřebič, třeba lednici, mrazák nebo mikrovlnnou troubu. Pomůžeme i při údržbě domácnosti asistencí „Hodinový manžel“.

**Jaké další výhody pro klienty přináší nový produkt?**

V jedné smlouvě můžete pojistit rodinný dům, domácnost, garáž, chatu, ale i sportovní výbavu. Nebo třeba tři byty, každý na jiné adrese, a tři domácnosti. A jedna domácnost může být klidně táty, druhá babičky a třetí tchyně. Můžete si pojistit věci na stavbu a údržbu nemovitosti, například míchačku, lešení nebo hasicí přístroj. Uhradíme také přiměřené náklady na náhradní ubytování, když nastane škoda, kvůli které není možné v nemovitosti bydlet z bezpečnostních nebo hygienických důvodů.

# KDYŽ POTŘEBUJETE INSTALATÉRA, NE SLEPOU VÍTRÍ I V KOBERCOVKU

**Volejte 957 105 105.**  
Pojištění majetku s asistencí





# EcoCare

## R E S I D E N C E

Nejsoběstačnější  
bytový dům v Česku

Zdravé bydlení  
**JRD**

## EcoCare posouvá standard bydlení o krok dál.

Unikátní soubor technologií zde funguje jako jeden celek – stará se o čerstvý vzduch, příjemnou teplotu, nižší provozní náklady i pohodlí každodenního života.

Prozkoumejte řez domu a podívejte se, jak jednotlivé systémy na sebe navazují.



- |                                                   |                                     |                                                                    |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1 Fotovoltaické panely                            | 9 Měření vlhkosti a CO <sub>2</sub> | 17 Zavlažování zeleně dešťovou vodou                               |
| 2 Axiální větrné turbíny                          | 10 Řízené větrání s rekuperací      | 18 Retenční nádrž na dešťovou vodu                                 |
| 3 Dřevostavba                                     | 11 Odvod šedé vody z domu           | 19 Komunitní pěstování                                             |
| 4 Vegetační střecha s extenzivní zelení           | 12 Loxone Smart Home                | 20 Dvoukomorový septik na odstranění hrubých nečistot ze šedé vody |
| 5 Stropní chlazení a topení                       | 13 Tepelné čerpadlo voda-země       | 21 Kořenová čistírna vody                                          |
| 6 Předokenní žaluzie                              | 14 Bateriové úložiště               | 22 Akumulační nádrž                                                |
| 7 Okna s izolačními trojskly                      | 15 E-mobilita                       | 23 Využití přečištěné vody na závlahu zeleně                       |
| 8 Přívod vody z kořenové čistírny pro splachování | 16 Zemní vrt tepelného čerpadla     |                                                                    |

Více na [ecocare-residence.cz](https://ecocare-residence.cz)



CO BUDE PODLE VÁS V PŘÍŠTÍCH LETECH NEJVÍCE OVLIVŇOVAT CENU BYDLENÍ V ČESKU?



**Petr Studnička**  
*ekonom, Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze*

Cenu bydlení v Česku bude v následujících letech ovlivňovat směrem vzhůru cena stavebních materiálů a stavebních prací včetně nedostatku zaměstnanců, pomalost povolovacího procesu vycházející ze stavebního zákona, výše úrokové míry u hypotečních úvěrů včetně zpřísnujících se pravidel pro jejich poskytování. Do cen se promítne i životní styl generace Y a Z. Ceny budou rychleji růst ve velkých městech a v jejich zázemí s dobrou dopravní dostupností. Byty, které budou situovány v blízkosti linek metra, dálničních tahů či kapacitních železničních tratí, budou dražší. V žádaných lokalitách i přes nepříznivý demografický vývoj nadále nabídka nových bytů neuspokojí poptávku. Regionální rozdíly se budou v tuzemsku prohlubovat. Stagnaci cen zažijí regiony s nižší ekonomickou aktivitou a sociálně vyloučené lokality, které budou trpět nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. Nadále bude charakteristický trend zvyšování nájemného. Na realitním trhu bude postupně posilovat význam nájemního bydlení na úkor vlastnického.



**Milan Voldřich**  
*ředitel hypotečních úvěrů Raiffeisenbank*

V příštích letech budou cenu bydlení v Česku nejvíce ovlivňovat čtyři faktory: dostupnost financování, tempo výstavby, růst příjmů domácností a demografický vývoj. Z historického pohledu mají velmi silný vliv hypoteční sazby. Jakmile jsou úvěry levnější, roste počet zájemců o koupi a ceny nemovitostí zpravidla zrychlují růst. Naopak vyšší sazby poptávku tlumí. Stejně důležitá však bude nabídka nového bydlení. Česká republika se dlouhodobě potýká s pomalým povolovacím procesem a nedostatkem bytů ve velkých městech. Pokud se nepodaří výrazně zrychlit výstavbu, bude omezená nabídka nadále tlačit ceny vzhůru. Významnou roli sehraje také mzdy a migrace obyvatel. Růst příjmů zvyšuje kupní sílu domácností, zatímco koncentrace pracovních příležitostí v Praze, Brně a dalších centrech podporuje poptávku po bydlení. Domnívám se proto, že i když mohou ceny krátkodobě kolísat, dlouhodobým trendem zůstane jejich růst. Největším rizikem pro dostupnost bydlení nebude ani tak nedostatek hypoték, jako spíš nedostatek nových bytů na trhu.



**Marcel Soural**  
*předseda představenstva polečnost Trigema*

Cenu bydlení v Česku bude v příštích letech nejvíce určovat nerovnováha mezi poptávkou a schopností trhu rychle vytvářet novou nabídku. Zejména ve velkých městech zůstává zásadním problémem délka povolovacích procesů, složitost přípravy území a omezená dostupnost vhodných pozemků. Pokud se nepodaří výrazně zrychlit povolování a zvýšit předvídatelnost pravidel, bude se nedostatek nových bytů dál promítat do cen. Druhým klíčovým faktorem budou náklady výstavby – ceny práce, materiálů, energií a stále přísnější technické a environmentální požadavky. Významnou roli budou mít také úrokové sazby a dostupnost hypoték, ty ale podle mého názoru více ovlivňují krátkodobou sílu poptávky než dlouhodobou cenovou úroveň. Ta bude rozhodována především tím, zda dokážeme stavět dostatečně rychle, ve správných lokalitách a v objemu odpovídajícím demografickému i ekonomickému vývoji. V Praze a dalších silných centrech proto neočekávám dlouhodobý tlak na pokles cen, pokud nabídka nebude růst podstatně rychleji než dosud.



**Jaroslav Macháč**  
*Head of Sales PSN\_Realitní rozvoj*

Ceny bydlení bude v příštích letech ovlivňovat především dlouhodobý nesoulad mezi nabídkou a poptávkou. Ve velkých městech, zejména v Praze a Brně, se stále staví méně bytů, než kolik jich trh potřebuje, a zásadní změnu zatím nepřineslo ani nové stavební řízení. Pokud se nepodaří povolování výrazně zrychlit a vytvořit podmínky pro větší objem nové výstavby, bude omezená nabídka dál vytvářet tlak na růst cen. Na straně poptávky bude důležitý vývoj úrokových sazeb a dostupnost hypoték. Jejich postupné zlevňování už dnes vrací na trh část kupujících, kteří své rozhodnutí v předchozích letech odkládali. Do cen se zároveň promítají náklady na výstavbu – ceny materiálů, práce, energií i stále vyšší požadavky na technické a energetické standardy budov. Významnou roli bude hrát také ekonomická situace domácností a růst mezd. Neočekáváme proto, že by ceny kvalitního bydlení v atraktivních lokalitách v příštích letech výrazně klesaly. Bez podstatného zvýšení nabídky bude spíše pokračovat jejich postupný růst, byť jeho tempo se může v jednotlivých obdobích lišit.



**Martin Slaný**  
*ekonom, CEVRO Univerzita a DRFG IG*

Bydlení nejlépe ukazuje, když stát nedělá, co má, a dělá, co nemá. Nedělá, co má: extrémně dlouhé a složité povolování, počet povolených staveb klesl za čtvrtstoletí na polovinu a nabídka zaostává za poptávkou metropolí. Stát nestaví infrastrukturu v místech růstu aglomerací, nemituje obce k rozvoji (chybí reforma RUD) a odkládá důchodovou reformu, takže byt mnohým slouží jako aktivum na penzi. Dělá, co nemá: výstavbu prodražuje regulací. Ceny bytů v Praze rostou násobně více než stavebních prací; ceny netáhnou cihly, ale regulace, pozemky a čas. A to náš čeká ETS 2. Poptávku dál přizívá mzdy, migrace do metropolí a vztah k vlastnickému bydlení. Demografie (stárnutí, jednočlenné domácnosti) a debatované zdanění investičních bytů uvolní cenovou dynamiku i v regionech, hlavně nejslabších. Sazby hypoték zůstanou ve čtyřprocentním pásmu; ceny porostou dál, byť pomaleji. Dotace, regulace nájmu, obecní výstavba či státní developer nic nezmění, jsou to opiáty – tlumí bolest, ale neléčí. Naopak. Systém je regulací prolezlý tak, že je nutné otočit roli státu. Dílčí změna nic nespraví.



**Viola Kučerová**  
*hlavní obchodní analytička Central Group*

Ceny bydlení bude nejvíce ovlivňovat to, zda se podaří zvýšit nabídku nových bytů. Ta dlouhodobě nestačí poptávce, což je nejvýraznější ve velkých městech, zejména v Praze. Ceny nových bytů zde za posledních deset let vzrostly o 170 %, z toho o více než 10 % jen za poslední rok. Zlepšení by mohla přinést schválená velká novela stavebního zákona, která má povolování zrychlit a zjednodušit. Klíčové ale bude její skutečné uvedení do praxe a je potřeba počítat s tím, že její efekt se může projevit až s odstupem několika let. V Praze může významně pomoci také nový Metropolitní plán, který může odemknout nové lokality pro výstavbu, zvýšit nabídku stavebních pozemků a tím přispět ke zpomalení prudkého růstu jejich cen. Ani tyto změny ale nepřinesou zlepšení přes noc. Jen v Praze za posledních dvacet let narostl bytový deficit o téměř 100 tisíc bytů a jeho postupné snižování proto bude i při rychlejším povolování trvat řadu let. Do té doby bude tlak na růst cen bydlení přetrvávat.



**Pavel Doležal**  
*předseda představenstva FAMILY ACE*

Cenu bydlení bude přirozeně nejvíce ovlivňovat poměr mezi nabídkou a poptávkou v dané lokalitě. V Česku dlouhodobě nestavíme dostatek bytů v místech, kde je o ně největší zájem, a právě nedostatek nabídky vytváří tlak na růst cen. Zásadní proto bude, jak rychle se podaří zjednodušit a zrychlit povolování nové výstavby. Aktuální data ukazují, že se počet zahajovaných bytů v roce 2026 zvyšuje, ale tempo dokončování stále zaostává. Velkou roli budou mít také úrokové sazby a dostupnost hypoték. Jakmile financování zlevní, vrátí se na trh část odložené poptávky, což může ceny dále podpořit. Nepřekvapivá je i korelace s růstem mezd a deficitem státního rozpočtu. Rostoucí stavební náklady se budou projevat zejména u nových bytů, naopak u starších bytů mohou ceny i zpomalit, protože s nimi bude spojen budoucí náklad na rekonstrukci. Do budoucna proto považuji za klíčové vytvořit prostředí, ve kterém bude možné stavět rychleji, předvídatelněji a ve větším objemu. Dostatek kvalitních bytů je podle mě jediná dlouhodobá cesta, jak růst cen bydlení stabilizovat.



**Martin Kodeš**  
*výkonný ředitel J&T REAL ESTATE*

Cenu bydlení v příštích letech bude i nadále ovlivňovat zejména dlouhodobý nesoulad mezi poptávkou a nabídkou. V největších městech bude zásadní, jak rychle se podaří připravovat a povolovat nové projekty a zda se nabídka bytů dokáže alespoň přiblížit reálné potřebě trhu. Významnou roli budou dál hrát ceny stavebních prací, materiálů, energií a pozemků, které se přímo promítají do nákladů nové výstavby. Na straně poptávky bude důležitý vývoj úrokových sazeb, dostupnost hypotečního financování a růst příjmů domácností. Stále silněji se bude do ceny propisovat i samotná kvalita lokality a projektu. Kupující budou více rozlišovat mezi bydlením, které nabízí jen samotný byt, a projekty, které přinášejí kvalitní veřejný prostor, zeleň, služby, dobrou dopravní dostupnost a dlouhodobě fungující prostředí. Právě schopnost vytvářet kvalitní městské čtvrti, nejen jednotlivé domy, bude stále významnějším faktorem, který ovlivní nejen cenu při nákupu, ale i hodnotu nemovitosti v čase.


**Ondřej Průcha**

CEO společnosti Svoboda & Průcha, přednášející na NEWTON University

Cenu bydlení bude v příštích letech nejvíce ovlivňovat délka povolování a s ní spojený nedostatek nabídky nových bytů. Nový byt u nás vzniká roky a po celou tu dobu leží v pozemku a v přípravě kapitál, cena tohoto kapitálu se nakonec objeví v ceně metru. Zároveň se tím počet nových bytů drží pod tím, co trh potřebuje – a když je bytů málo, každé oživení poptávky se přelije do ceny, ne do počtu dokončených domů.

Právě tady ale vidím naději. Pokud připravovaná reforma povolování skutečně zkrátí lhůty a jednotlivá řízení se sjednotí, dokážeme stejné projekty přivést na trh výrazně dřív. To má dvojitý efekt: sníží se náklady na přípravu a zvýší se objem nabízených bytů. Obojí tlačí ceny dolů, a to bez toho, aby kdokoli musel regulovat trh nebo dotovat kupující.

Úrokové sazby a dostupnost hypoték rozhodnou o načasování a hloubce cyklu, nikoli o jeho směru. Ten určí především to, jak rychle se u nás dokáže stavět. Pokud se povolování v příštích letech opravdu zrychlí, bude to pro dostupnost bydlení lepší zpráva než jakákoli podpora poptávky.


**Jan Veselý**

patron a nositel projektu Edison House

Cenu nových bytů bude ovlivňovat trojice faktorů: Zaprvé délka povolovacího procesu a nejasnosti stavebního zákona. Toho zneužívají liknaví úředníci nejenom stavebních úřadů, ale i jednotlivých dotčených orgánů. Výsledkem jsou vlekoucí se povolování a nedostatek kvalitních projektů.

Dále rostoucí cena stavebních materiálů dohromady se zvýšenými požadavky na vlastnosti staveb, které tyto materiály dále prodražují. A také cena a nedostupnost „rukou“, které mají stavět, stejně jako zkušených techniků.

Ani jeden z faktorů nebude mít v blízkém budoucnu pozitivní vývoj, takže nás čeká opět pouze růst cen v zajímavých lokalitách. Pokud dojdeme do bodu, kdy cena bytů už bude zcela nad kupní sílu kupujících, nepovede to ke zlevnění. Pouze se bude ještě méně stavět.

A jak byty stavět, aby si držely cenu v čase? Odpovědí je kvalita života, kterou poskytují. A tady nastupují promyšlené chytré technologie, jako je smart domácnost, které se do starých bytů nedají ani dodělat. To bude jeden z faktorů, které začnou v budoucnu podstatně rozvírat cenové nůžky mezi kvalitním a nekvalitním bydlením.


**Radovan Hauk**

partner poradenské skupiny Moore Czech Republic

Budou to dva klíčové faktory. Rozhodující bude nabídka, tedy kolik bytů se skutečně postaví a dostane na trh. Poptávka po bydlení tu je stále, i při vysokých úrokových sazbách a rostoucích cenách nemovitostí. Pokud nenastanou mimořádné ekonomické okolnosti, může jen krátkodobě zakolísat. Nabídka ale za poptávkou dlouhodobě zaostává, a dokud se výrazně nezvýší počet dokončených bytů, budou ceny dál růst. Klíčové proto bude, zda nový stavební zákon a rychlejší povolování zvednou objem výstavby. V samotných cenách se to může reálně projevit nejdříve v horizontu let 2028 a dále.

Druhým kritickým faktorem jsou ceny vstupů a disponibilita stavebních kapacit. Stavební firmy budou chtít realizovat zisk, a pokud prudce porostou ceny materiálů, stavební chemie nebo energií a zároveň mzdy, promítnou se to do konečných cen bytů. Stavebnictví navíc dlouhodobě trápí nedostatek kvalifikovaných lidí, který tlačí mzdové náklady nahoru. A tento tlak v příštích letech nepoleví. Úrokové sazby a dostupnost hypoték budou ovlivňovat spíše tempo a načasování poptávky než samotný směr cen.


**Ivan Bubeníček**

předseda představenstva AKF

Hodnota nemovitostí dlouhodobě roste a jako člověk s desítkami let zkušeností z vlastní investiční činnosti v oblasti nemovitostí předpokládám, že tento trend bude s případnými krátkodobými poklesy stále pokračovat. Ceny bydlení v Česku budou ovlivňovat především nabídka nemovitostí, úrokové sazby, vývoj mezd, demografie a státní regulace. Nejsilnějším faktorem zůstává zejména ve velkých městech i nedostatečná výstavba. Pokud bude nabídka nových bytů růst pomaleji než poptávka, bude to dál vytvářet tlak na růst cen. Velkou roli mají také hypoteční sazby – jejich pokles zvyšuje dostupnost financování a přivádí na trh více kupujících. Důležitý bude i růst reálných mezd a celková kondice ekonomiky.

Vývoj přitom nebude v celém Česku stejný. Praha a další ekonomicky silná centra mohou díky pracovním příležitostem a migraci růst i v době, kdy bude populace republiky stagnovat. Stále větší význam může mít také kvalita konkrétní nemovitosti. Dobře umístěné a energeticky úsporné byty mohou zdražovat rychleji než průměr. Největší nejistotou zůstávají případné změny daní, regulace hypoték, pronájmů a stavební legislativy.



PRAHA 5 — ANDĚL

palackrizik.cz

Pronájem kancelářských prostor

ČLEN SKUPINY SPM

# Adresa, která má své světlo.

František Křížík rozsvítil Prahu.

V bývalé továrně jeho odkaz září dál v moderních kancelářích, které dávají prostor novým myšlenkám.





**Robert Špott**  
jednatel společnosti SYNER

Celá situace je ovlivněna poptávkou a nabídkou, ale z pohledu stavební firmy bude cenu bydlení v příštích letech nejvíce ovlivňovat cena prací i stavebních materiálů, dostupnost kvalifikovaných řemeslníků a rychlost povolování staveb. Významným faktorem budou také rostoucí požadavky na energetickou náročnost budov, technické normy a další regulace, které mohou zvyšovat pořizovací náklady. U stavebníků navíc hraje velkou roli nejistota. Pokud se prodlužuje příprava projektu a povolovací proces, rostou náklady ještě před samotným zahájením výstavby. Problémem je také nedostatek vhodných stavebních pozemků, především ve větších městech a v jejich okolí, kde je poptávka po bydlení nejvyšší. Do ceny se proto nepromítá pouze samotná stavba, ale také cena pozemku, připojení na infrastrukturu, financování a celková délka přípravy projektu. Pokud budou náklady na výstavbu dále růst a zároveň bude složité a časově náročné nové bydlení připravovat, bude se to logicky promítat do konečných cen nemovitostí. Proto vidím jako klíčové především zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů, dostupnost pozemků a stabilnější podmínky pro dlouhodobé plánování výstavby.



**Peter Bečár**  
partner Crowdberry a zakládající partner CB Property Investors

Podle mě bude cenu bydlení v Česku v příštích letech nejvíce určovat stát, tedy regulace, daně a rychlost povolovacích procesů. Klíčovým problémem zůstávají délka a nepředvídatelnost povolovacího řízení: roky schvalování zvyšují náklady developerů a ty se promítají do ceny bytů. Novela stavebního zákona od července 2026 slibuje zkrácení lhůt, ale rozhodne až praxe. Ceny nahoru ale táhne i samotný růst nájmů – vyšší dosažitelné nájemné zvyšuje výnos z pronájmu, a proto do rezidenčních portfolií proudí čím dál víc institucionálního kapitálu. Regulace krátkodobých pronájmů typu Airbnb i diskutované zdanění investičních bytů to mají tlumit, zatím ale u obou převládla mírnější varianta, takže efekt bude spíše lokální než plošný. Druhou zásadní kategorií zůstávají náklady financování: sazby hypoték klesly z vrcholných 6 % k současným necelým 5 %, v posledních měsících ale zase mírně rostou – návrat k dvouprocentním sazbám nečekám. Regulace, investiční poptávka a sazby dohromady rozhodnou víc než cokoli jiného.



**Jiří Medřický**  
Finance Director skupiny Redstone

V tuto chvíli se budou potkávat dva hlavní vlivy. Na jedné straně pořád přetrvávající nedostupnost nové bytové výstavby a s tím související rychlost, s jakou dokážeme nové byty skutečně dostat na trh. Dnešní nabídka ani zdaleka neodpovídá poptávce. Zásadní proto bude dokončení změn stavební legislativy, a především jejich racionální uplatnění v praxi. Tento vliv bude stále tlačit ceny nemovitostí nahoru. Druhým vlivem je pomalejší růst ceny nájmů, kdy počet nájemců ochotných platit vyšší nájem je čím dál menší. Tento efekt naopak bude spíše směřovat ke stagnaci cen. Celkově shrnuto, pokud se na našem trhu podaří vytvořit prostředí, ve kterém bude možné stavět rychleji a předvídatelněji, růst cen určitě na nějakou dobu ochladne. Pokud se to nepovede, bude nedostatek bytů přetrvávat a bydlení bude pro stále větší část lidí hůře dostupné.



**David Kroupa**  
vedoucí oddělení interních oddělení, Fio banka

Ceny bydlení nejvíce ovlivňuje základní ekonomický vztah mezi nabídkou a poptávkou. Poptávka je tažena stále se zvyšujícím počtem méně početných domácností i drobnými domácími investory, kteří využívají nemovitosti k uchování hodnoty a spekulují na růst cen nemovitostí i nájemného. Ve velkých městech se projevuje také větší zájem institucionálních investorů o budování portfolií nájemního bydlení.

Nabídka je omezena pomalými povolovacími řízeními a rostoucími náklady na výstavbu. Významnou roli hrají rovněž očekávaný vývoj ekonomiky, úroveň mezd, nezaměstnanost, inflace a cena peněz na finančním trhu. Cena peněz se bude odrážet v úrokových sazbách hypoték pro domácnosti i komerčních úvěrů pro developery.

Stále větší vliv na cenu a prodejnost jednotlivých nemovitostí bude mít jejich technický stav a energetická náročnost, a to také s ohledem na plánovanou legislativní regulaci.

Očekávám přibrzdění růstu oproti minulým obdobím, růst spíše v jednotkách procent. U nemovitostí v horších technických stavech a lokalitách stagnaci.

RADIO  
PROSTOR



# Děkujeme, že nás posloucháte

## 201 000 posluchačů / měsíc



www.radioprostor.cz