

Bydlení ve střední Evropě přestává být dostupné. Země V4 spojuje strukturální krize

14.5.2026 - Vladimír Šrajber | Arnika

Dostupnost bydlení v zemích Visegrádské čtyřky se v posledních letech výrazně zhoršuje. Podle nové mezinárodní analýzy nevládních organizací nejde o přechodný výkyv, ale o hluboký strukturální problém se společnými příčinami i projevy napříč celým regionem.

Praha, Bratislava, Budapešť a Varšava patří dnes k metropolím s nejméně dostupným bydlením v Evropě. Nízký podíl veřejného bytového fondu se v nich kryje s vysokými cenami nemovitostí i nájmu, takže příjmy domácností a náklady na bydlení jsou stále hlouběji v nesouladu. Vlastní bydlení i stabilní nájem se pro stále větší část obyvatel stávají nedosažitelnými.

Krize zasahuje i střední třídu

Autoři a autorky analýzy upozorňují, že situace má jasné historické i systémové příčiny. Po roce 1990 proběhla ve všech zemích regionu rozsáhlá privatizace bytového fondu a stát i obce postupně ustoupily ze své role v oblasti bydlení. Posílil se model postavený téměř výhradně na vlastnickém bydlení a tržních mechanismech. Globalizace a rostoucí zájem investorů pak učinily z bydlení investiční komoditu místo veřejné infrastruktury.

„Bydlení dnes není nedostupné proto, že by se nestavělo. Problém je, že většina nové výstavby míří k investorům a vyšším příjmovým skupinám, nikoli k těm, kdo ji skutečně potřebují,” říká Václav Orcígr z české organizace Arnika.

Důsledky tohoto vývoje dnes pociťuje mnohem širší část společnosti, než bývalo obvyklé. Problém se netýká jen nízkopříjmových skupin – stále více dopadá na střední třídu, mladé domácnosti a rodiny s dětmi. V Polsku se například velká část domácností ocitá v pasti: nesplňuje podmínky pro sociální bydlení, ale zároveň si nemůže dovolit tržní nájem ani hypotéku. *„Trh s bydlením dnes selhává ve své základní funkci. Bez silnější role státu a regulace bude dostupné bydlení pro velkou část společnosti nedosažitelné,”* upozorňuje Maja Zabirzewska z polské organizace Miasto Jest Nasze. Podobné napětí mezi příjmy a náklady na bydlení je patrné ve všech zemích regionu.

Politické sliby nestačí, víc bytů není řešení

Navzdory tomu, že bydlení je ve všech čtyřech zemích deklarováno jako politická priorita, konkrétní kroky zůstávají omezené. Politiky se mění v rytmu volebních cyklů, programy se přerušují a dlouhodobé strategie se nedaří systémově naplňovat. *„Obce mají odpovědnost, ale nemají nástroje. Bez stabilního financování, dat a podpory státu nemohou krizi bydlení řešit v potřebném rozsahu,”* poukazuje Lýdia Grešáková ze slovenské organizace Spolka. Veřejné nástroje sice existují, jejich dopad je však ve srovnání s dominancí soukromého trhu zatím okrajový.

Analýza také vyvrací zjednodušenou tezi, že krizi vyřeší více bytů. Nové projekty jsou v podmínkách V4 zpravidla orientovány na vyšší příjmové skupiny nebo investory, a proto samy o sobě dostupnost nezlepšují. Bez opatření posilujících netržní a obecní bydlení nebo omezujících spekulativní poptávku zůstává dopad nové výstavby omezený. *„Více než 90 % veřejných výdajů na bydlení necílí na ty, kteří pomoc potřebují. To ukazuje, že problém není jen ekonomický, ale i politický,”* konstatuje Csaba Jelinek z maďarské organizace ACRED.

Existují alternativy?

Ve všech zemích regionu V4 přesto vznikají lokální iniciativy, které ukazují, že jiné přístupy jsou možné: od programů Housing First přes městské nájemní agentury až po družstevní a komunitní formy bydlení. Tyto projekty však narážejí na nedostatek systémové podpory a zůstávají spíše ostrůvky v moři tržní dominance. Společným jmenovatelem celé situace je podle autorů a autorek analýzy nesoulad mezi rozsahem problému a rozsahem dostupných řešení. „Vidíme pohyb, ale ne úlevu," shrnují situaci v regionu. Z analýzy také vyplývá, že skutečné řešení krize bydlení vyžaduje zásadní posun v přístupu. Klíčovou roli by mělo sehrát posílení veřejného a neziskového bytového fondu, stabilnější regulace nájemního trhu a omezení spekulativních investic do nemovitostí. Důležité je také efektivnější využití nástrojů územního plánování, větší zapojení obcí a systémová podpora komunitních iniciativ, které mohou doplnit roli státu i trhu.

Analýza bude oficiálně představena na festivalu Za Prahu! 16. května v pražském prostoru Žižkostel a je už nyní ke stažení ZDE.

Projekt je kofinancován vládami Česka, Maďarska, Polska a Slovenska prostřednictvím Visegrádských grantů z Mezinárodního visegrádského fondu. Úkolem fondu je podporovat iniciativy pro udržitelnou regionální spolupráci ve střední Evropě.

<https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/bydleni-ve-stredni-evrope-prestava-byt-dostupne-zeme-v4-spoj-uje-strukturalni-krize>