

Filip Šejvl: „Byrokratická džungle brzdí rozvoj bydlení. Stavět je v Česku velmi obtížné.“

23.5.2025 - | PROTEXT

Pět hlavních překážek rozvoje výstavby v ČR

1. Změť zákonů a nejisté prostředí pro developery

Stavební zákon se v Česku mění téměř neustále – za posledních 10 let prošel několika novelizacemi a také nová verze platná od roku 2024 má řadu výjimek. To odrazuje jak tuzemské, tak zahraniční investory. Nejde totiž jen o složitost – jde o nepředvídatelnost.

„Každý developer potřebuje stabilitu – když ale nevíte, jaká pravidla budou platit za půl roku, těžko plánovat investici v řádu stovek milionů,“ vysvětluje Filip Šejvl, managing partner realitní kanceláře Philip & Frank.

2. Byrokracie a průměrně 246 dní čekání

České stavební řízení zahrnuje v průměru 21 procedur a trvá 246 dní – tedy 8 měsíců jen pro samotné povolení stavby. V porovnání s Dánskem (64 dní) či Německem (kolem 120 dní) je to alarmující rozdíl. Zároveň se žádostmi zabývají desítky různých úřadů, z nichž každý má své lhůty a připomínky. Digitalizace je zatím jen na papíře.

3. Zablokováno odvoláními. Jediný nesouhlas stačí k zastavení stavby

Současný právní rámec umožňuje komukoliv – jednotlivcům, ekologickým spolkům i obcím – odvolat se proti téměř jakémukoliv povolení. To může znamenat zastavení celého projektu na měsíce až roky.

V praxi to vypadá tak, že developer investuje miliony do projektové dokumentace a do přípravy území – a pak vše zastaví jedno odvolání kvůli nedostatku parkovacích míst nebo hluku. *„Proto investoři přestávají plánovat větší rezidenční projekty. Často raději zůstávají u menších rekonstrukcí, které nepodléhají tak přísnému režimu, nebo přesouvají aktivity do zahraničí,“* doplňuje Filip Šejvl.

4. Digitalizace? Zatím jen zmatek a zpomalení

Portál stavebníka měl být přelomovým nástrojem pro zrychlení řízení. Realita je ale jiná: jeho zavedení provázely technické potíže, výpadky a chaos v tom, kdo a jak má žádosti zpracovávat. Stavební úřady ve svém postoji nejsou jednotné – některé digitalizaci odmítají, jiné ji nezvládají, a developery posílají zpět k papírovým podáním. Místo zrychlení tak proces často trvá déle než dřív.

5. Evropské ESG požadavky komplikují povolovací fázi

Nové evropské směrnice vyžadují, aby novostavby splňovaly kritéria ESG – tedy měly nízký dopad na životní prostředí, sociálně odpovědný přístup a transparentní správu. *„Ačkoliv jde o důležitý trend, u nás se často stává další administrativní bariérou – chybí jednotná metodika posuzování, a ekologické posudky se mnohdy zpracovávají měsíce,“* říká Filip Šejvl. ESG prodlužuje přípravu projektu a zvyšuje náklady. Výsledkem může být nižší motivace investorů k výstavbě a obtížnější dostupnost bydlení pro běžné kupce.

Inspirace v zahraničí

V Rakousku či Německu je celý proces výrazně efektivnější díky spolupráci samospráv s developery a důrazu na jasná pravidla a standardy. Ve Vídni navíc funguje aktivní městská výstavba, která doplňuje tržní nabídku a drží ceny bytů na rozumné úrovni.

„Musíme přestat dělat z developera nepřítele. V zahraničí jsou to partneři měst – a díky tomu tam lidé bydlí dostupněji,“ dodává Filip Šejvl. *„Zjednodušení stavebního zákona, zavedení jednoho digitálního místa podání a jasné lhůty by u nás změnily vše.“*

Co by pomohlo rozhýbat výstavbu?

Česko má potenciál stavět rychle a kvalitně – ale musí přestat brzdit samo sebe. Klíčové bude zjednodušení stavebního zákona, plně funkční digitalizace, sjednocení metodik ESG posuzování a omezení možností neodůvodněného odvolání. Bez těchto kroků budeme i nadále patřit mezi země, kde je výstavba nových bytů spíše výjimkou než pravidlem. A krize na trhu s bydlením se bude dál prohlubovat. Dále hrozí, že se krize bydlení promítne do rostoucích sociálních nerovností, odlivu mladé generace z měst a stagnace stavebního sektoru.

O realitní kanceláři Philip & Frank:

Nezávislou realitní kancelář Philip & Frank založili v roce 2014 Filip Šejvl společně s Františkem Jungrem a zaměřují se na prodej, pronájem i správu rezidenčních i komerčních prémiových nemovitostí jak v České republice, tak v zahraničí. Zakládají si na špičkovém servisu a osobním přístupu. Více na www.philip-frank.com/cs/.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/filip-sejvl-byrokraticka-dzungle-brzdi-rozvoj-bydleni-stave-t-je-v-cesku-velmi-obtizne/2677250>