Skoro 60 procent obcí v Libereckém kraji potřebuje rozšířit kapacitu bydlení. Řešením je zjednodušená výstavba, inovace a družstevní model

07. 05. 2026 10:51

Dostupnost bydlení patří mezi největší problémy regionu. Potvrdila to krajská konference Dostupné bydlení a stavební rozvoj, kterou v Liberci uspořádala společnost CEEC Research společně s partnery. Setkání zástupců měst, státu, bank a developerů ukázalo, že bez zrychlení výstavby, efektivnějších nástrojů a spolupráce veřejného a soukromého sektoru nebude možné situaci zlepšit. Konferenci zahájil Martin Půta, hejtman Libereckého kraje.
Podle aktuálního průzkumu CEEC Research mezi více než 80 městy a obcemi v Libereckém kraji považuje 55 % samospráv kapacitu nájemního bydlení za nedostatečnou, přičemž dalších 58 % uvádí, že je potřeba ji dále rozšiřovat. Přebytek nájemních bytů nehlásí ani jedna obec. Největší poptávka je po startovacích bytech pro mladé (51 %) a dostupném nájemním bydlení pro střední třídu (46 %).

Výsledky průzkumu zároveň ukazují, že bez veřejné podpory se většina projektů neobejde. Téměř sedm z deseti obcí uvádí, že bez podpory státu by projekty dostupného bydlení nebyly realizovatelné. Samosprávy přitom nejčastěji požadují přímé dotace nebo kombinaci dotací a zvýhodněných úvěrů. Hlavními překážkami rozvoje zůstávají nedostatek finančních prostředků, zdlouhavé povolovací procesy a omezená dostupnost vhodných pozemků.

„*Obce chtějí stavět, ale často nemají k dispozici nástroje, které by jim umožnily připravit projekty rychle a s jistotou ekonomického výsledku*,“ uvedl generální ředitel společnosti wienerberger Kamil Jeřábek. Podle něj je klíčem nejen větší objem výstavby, ale i změna přístupu k její

přípravě a realizaci.

Pomoct mohou roboti

Diskuse na konferenci se proto zaměřila na konkrétní řešení, která mohou situaci urychlit. Jedním z nich je využití moderních stavebních technologií, které umožňují rychlejší a efektivnější realizaci projektů. „*Robotické zdění představuje odpověď na nedostatek pracovní síly ve stavebnictví a zároveň výrazně zkracuje dobu výstavby při zachování vysoké přesnosti*," doplnil Jeřábek. „*Autonomní robot postaví až 10 m² zdiva za hodinu a zkrátí čas hrubé stavby. Strojová ukládka zaručuje dokonale rovné stěny a eliminuje lidské chyby. A zdění v přesném modulu minimalizuje nutnost dořezů a snižuje množství odpadu.*"

Vedle technologických inovací zaznívala také potřeba zjednodušení samotného procesu výstavby. Zástupci developerského sektoru upozornili na význam modelu DESIGN-BUILD, kdy jeden dodavatel zajišťuje návrh i realizaci projektu. Tento přístup umožňuje investorům pracovat s předem garantovanou cenou a harmonogramem a výrazně snižuje administrativní i právní rizika. Zároveň se opírá o využití typových a optimalizovaných projektů, které zkracují přípravnou fázi a usnadňují rozhodování na straně obcí.

„*DESIGN-BUILD přináší výraznou úsporu při výstavbě i následném provozu díky využití optimalizovaných typových řešení staveb od různých dodavatelů, kteří podávají nabídky ve výběrovém řízení. Zároveň znamená zásadní úsporu na režijních nákladech investora a na platbách za konzultační, právní, architektonické, projekční a inženýrské služby. Je vhodným řešením pro novou bytovou výstavbu po celé ČR,*" doplnil Filip Valtr z Iniciativy pro dostupné bydlení.

Družstevní bydlení jako funkční model

Významnou roli při rozvoji dostupného bydlení může sehrát také družstevní model. Ten podle bankovního sektoru umožňuje snížit náklady na bydlení, sdílet finanční rizika mezi městem a budoucími obyvateli a efektivně využívat městské pozemky bez nutnosti jejich prodeje. Banky jsou přitom připraveny financovat jak samotná družstva, tak jednotlivé členy, kteří se na projektech podílejí.

„*Poskytneme ekonomicko-právní poradenství ve vazbě na posouzení možnosti realizace a financování záměru. Umíme také zpracovat posouzení budoucího finančního postavení a výkonnosti municipality. A sestavíme interaktivní finanční model budoucího fungování obce i projektu,*" uvedla Martina Sieber z ČSOB. Podle ní mohou banky zajistit financování jak pro samotná družstva, tak pro jednotlivé členy, kteří se na projektu podílejí.

Na konferenci byl představen také nový směr ve stavebnictví. Společnost SYNER jako hlavní partner akce letos zahájí výstavbu bytového projektu s využitím hybridního systému CREE, který kombinuje dřevo a beton. Tento přístup umožňuje rychlejší realizaci, snižuje environmentální dopady výstavby a zároveň zachovává vysoký architektonický standard.

Z průzkumu CEEC Research dále vyplývá, že obce zatím nejčastěji postupují tradiční cestou (74 % – studie + veřejná zakázka), zatímco spolupráci se soukromým sektorem zatím aktivně neplánuje polovina z nich. Přitom právě kombinace veřejných a soukromých zdrojů se ukazuje jako klíčová. „Bez propojení obcí, investorů, bank a státu se dostupné bydlení nepodaří

rozhýbat,“ zaznělo opakovaně v diskusi.

Série konferencí pokračuje napříč Českem

Liberecká konference navázala na úspěšné setkání v Plzni a je součástí celorepublikové série 13 krajských konferencí, které CEEC Research pořádá společně s CENTRAL GROUP a Iniciativou pro dostupné bydlení. Cílem je přenést debatu o bydlení z celostátní úrovně přímo do regionů a hledat konkrétní řešení.

Průzkum CEEC Research v Libereckém kraji:
- Pro 55 % obcí je kapacita nájemného bydlení nedostatečná.
- 58 % obcí a měst Libereckého kraje potřebuje kapacitu rozšířit
- 51 % obcí a měst potřebuje startovací byty pro rodiny s dětmi
- 21 % obcí a měst má nemá v současnosti vhodný majetek pro rozvoj nájemného bydlení
- 21 % obcí a měst by plánovala společný projekt s developerem

Tisková zpráva: CEEC Research