

AMKON



2026

Výzkumná zpráva Kongresu

Usnesení výboru o ceně bydlení
ve 21. století

Adam Zimčík



Úvod

I když mentalita lidí napříč USA se, alespoň co se týče akceptovatelné dojezdové vzdálenosti, zásadně odlišuje od té evropské, nezabránilo to vzniku jednoho z nejzásadnějších ekonomických problémů, kterému dnes Spojené státy (a s nimi i Evropa) čelí. Cílem této práce je polopaticky vysvětlit základní mechanismy, které stojí za krizí bydlení, a navrhnout možné cesty, kterými by se krize dala řešit, spíše než dělat odborný rozbor problematiky. Je tedy na čtenáři, pokud o takovýto obsah má zájem, aby využil externích zdrojů a informace si dohledal.

1 | Návrh zákona a jeho kontext

Představte si, že se pokoušíte vylézt na vrchol kopce, který leží v nadmořské výšce 2500 m n.m. Ovšem poté, co vystoupáte do výšky 2000 m, narazíte na závoru pro pěší, která Vám znemožní v cestě pokračovat a dosáhnout Vašeho cíle. V mém přirovnání hraje závoru stejnou roli, jakou hrají regulace (prostřednictvím legislativy) v nabídce bydlení v jednotlivých státech USA. Závoru určitě má spoustu dobrých důvodů, proč existuje, třeba ochrana přírody. Ale to, že díky ní skončíte o 20 % níže, než byl Váš původní cíl, je zkrátka fakt. S legislativou u bydlení je to stejně. Vzniká z dobrých důvodů. Má chránit půdu a přírodu, okolní obyvatele, a tak bychom mohli pokračovat. Jenže od určitého bodu už natolik omezuje nabídku bydlení, že její přínosy jsou silně odmazány jejími negativními vlivy.

Počátek tvorby „budovatelských závor“ v USA najdeme v 60. letech 20. století.¹ Tenkrát ale vznikl jenom nutný, dodnes platný základ: Legislativu týkající se bydlení si řeší každý stát v USA sám. Většina států se ale tenkrát rozhodla tohoto práva nevyužít a ponechala trh bydlení deregulovaný, vyjma např. požadavků na maximální výšku budovy v některých státech USA. Od té doby se ale situace silně změnila, a tak zatímco r. 1964 vzniklo v celém Manhattanu 13 000 nových objektů k bydlení (tím se rozumí nových bytů + domů), za celá 90. léta vyrostlo v tom samém Manhattanu 21 000 nových objektů.² Současný výzkum se shoduje na tom, že toto snížení není z většiny důsledkem geografických omezení, jako třeba nevhodného podloží, členitého terénu atp., ale spíše právě narůstajících legislativních restrikcí.

¹ GLAESER, Edward a Joseph GYOURKO. The Economic Implications of Housing Supply. Online. National Bureau of Economic Research. Zář 2017. Dostupné z: <https://www.nber.org/papers/w23833> [paywall]. [citováno 2026-04-26].

² GLAESER, Ibidem.

2 | Analýza dopadů

Pro Ameriku jde samozřejmě o problém. Dejme tomu, že byste si rádi do bytu koupili myčku, protože jste si spočítali, že Vám týdně ušetří čas v hodnotě 500Kč. Jenže záhy byste zjistili, že myčku doma nemáte kam dát, takže Vám peníze nikdy neušetří. S bydlením je to stejné. Největší problém s dostupností bydlení je v regionech, kde pracovníci vytváří největší přidanou hodnotu (stejně jako myčka), třeba San Francisco díky IT firmám nebo New York díky finančním službám. Protože ale pracovní síla v těchto oborech často ve jmenovaných regionech nemá kde bydlet, do práce nemůžou nastoupit a přidaná hodnota nikdy nevznikne. Navíc se tím deformuje funkčnost trhu práce, protože trh nedokáže správně „matchnout“ nabídku práce s její poptávkou. Že jde o drobné? Současný výzkum odhaduje uniklý potenciál vzniklý v důsledku nedostupného bydlení na cca 9 % ročního HDP³.

Občas se můžete setkat s názorem, že to nejsou jen regulace, ale rostou také stavební náklady, které se odrazí v ceně výsledného bydlení, a tedy, že „to je trh.“ Pokud by toto platilo, pak cena nemovitosti bude cena výstavby plus nějaké „feečko“ pro stavitele jako zisk. Realita je taková, že prodejní cena je někde 1,5x, jinde 2x, jinde 2,25x vyšší než cena výstavby jednotky bydlení⁴ (to se liší napříč státy, je dokonce jedna anomálie, kde se nemovitost prodává mírně pod cenou výstavby).

Takže astronomické navýšení ceny vzniká většinou až na trhu nemovitostí, kde je jich evidentně silný nedostatek. V literatuře se tento rozdíl nazývá regulační daň/regulátory tax, tedy jakési umělé navýšení ceny, které vzniklo v důsledku regulací. Proto se taky „regulátory tax“ liší napříč státy. Různé státy jsou různě silně regulované a vznikají tam pak různě silné rozdíly. „Nemůže to být způsobeno rozdílnou cenou výstavby napříč regiony?“ Ne. Soudobý výzkum pracuje s víceméně totožnou cenou výstavby napříč USA, protože se ukazuje, že cena stavební práce je všude v průměru podobná.

Doposud jsme se bavili o roli regulací, geografie (přírodních faktorů) nebo o tom, že lidé se kvůli vyšším mzdám přesouvají do regionů s vyšší produktivitou. Faktem ale je, že se také zvýšilo bohatství domácností a s tím i poptávka po vlastním bydlení, neboť si jej může dovolit víc lidí. Další problém je, že regulace většinou vytvářejí ti, co už nemovitosti vlastní, a tedy je v jejich zájmu znemožnit další výstavbu, ať už z osobních důvodů, protože chci mít okolo domu klid, tak prostě

³ Ibidem.

⁴ Ibidem.

proto, že čím míň bude okolo mého domu dalších domů, tím bude ten můj hodnotnější. V některých pobřežních městech, jako třeba New York, San Francisco, ale i Chicago lze navíc urbanizovat jenom +/- půlkruh, jelikož z druhé strany mají vodu. Navíc tím, že v USA (na rozdíl od Británie nebo Francie) se o urbanizaci a její legislativě rozhoduje spíše na lokální úrovni (města a jednotlivé státy), mají na ni už existující obyvatelé větší vliv.

A proč nechtít další legislativu omezující výstavbu? Můj pozemek na tom vydělá a já budu mít klid. Pojdme se teď podívat, jaké konkrétní legislativní regulace jsou největšími nepřáteli nové výstavby v USA.

Minimum Lot Size

Ve spoustě států platí, že stavba musí stát na pozemku, který má nějakou minimální výměru (často 1 akr). To znemožňuje stavět menší domy, což se týká zejména řadovek.⁵

Single Family Zoning⁶

V mnoha městech USA je zakázáno postavit třeba malý bytový dům se třemi byty. Je třeba postavit samostatně stojící dům pro jednu rodinu.

Impact Fees⁷

Je pravda, že stavba domu s sebou přináší krátkodobé i dlouhodobé negativní efekty na okolí. Prašnost v průběhu výstavby, nutnost postavit cestu a infrastrukturu (voda/elektrina/plyn), svoz odpadu atp. Jenže v některých městech tento poplatek činí až 50 000USD. To je jednak násobně víc, než kolik ty negativní efekty stojí město peněz (navíc obyvatelé pak ve městě začnou vydělávat a utrácet a přinášet do kasy peníze), za druhé takto vysoký poplatek sám o sobě vytlačuje nízkopříjmové rodiny z možnosti mít vlastní bydlení.

Poté existují environmentální posudky, které může kdokoliv napadnout. To může výstavbu projektu zastavit nebo opozdit, ve výjimečných případech může dojít k odstranění stavby až po dostavbě (např. kvůli nadměrnému hluku). To přináší riziko, které banky často nechtějí financovat, a proto na takové stavby neposkytují úvěr. Navíc existuje spousta norem a pravidel (liší se stát od státu), jejichž

5 CITY OF PITTSBURGH. Minimum Lot Size. Online. EngagePgh. 2026. Dostupné z: <https://engage.pittsburghpa.gov/implementing-housing-needs-assessment/minimum-lot-size>. [citováno 2026-04-26].

6 INFRANCA, John. Singling Out Single-Family Zoning. Online. The Georgetown Law Journal. 2023. Roč. 111, č. 3, s. 659–722. Dostupné z: <https://www.law.georgetown.edu/georgetown-law-journal/wp-content/uploads/sites/26/2023/06/GT-GGLJ230012.pdf>. [citováno 2026-04-26].

7 NATIONAL ASSOCIATION OF HOME BUILDERS. Understanding Impact Fees. Online. NAHB. 2026. Dostupné z: <https://www.nahb.org/advocacy/public-toolkits/understanding-impact-fees>. [citováno 2026-04-26].

posouzení může trvat různě dlouho (od pár měsíců až po dlouhé roky). Mezitím developer zbankrotuje na úrocích, což si nemůže dovolit, a proto raději nic nepostaví (zdržení zvyšuje riziko a riziko zas zvyšuje očekávané náklady).

3 | Postoje aktérů

Republikáni

U republikánů je situace vyostřená. Část strany chce chránit volný trh, a tedy investory (každý má mít stejné právo koupit si nemovitost), část chce chránit pověstný „americký sen“ o tom, že každá rodina má mít možnost koupit si svůj dům. Klub za Svobodu ze své podstaty ostře odmítá jakékoliv zásahy do vlastnických práv. Každý má mít možnost koupit si, na co má peníze a jakékoliv zásahy do cenotvorby i legislativy považují za socialistické inženýrství, protože trh si poradí s legislativou. Konzervativci jsou rozdělení i v rámci frakce. Tradiční křídlo by rádo nechalo pracovat trh i se všemi regulacemi a nezasahovalo do něj, sociální konzervativci vidí, že drahé bydlení ničí rodiny, protože žádná rodina nevznikne, pokud nebude mít děti. To brání populačnímu růstu Ameriky. Pragmatisté v návrhu zákona spolupracují s Novými demokraty. Chtějí uvolnit regulace tak, aby pomohli lokálním stavebním firmám a developerům (jejichž hlavními zákazníky jsou rodiny a jednotlivci).

Demokraté

Demokratická strana obecně podporuje reformu legislativy týkající se bydlení, ale jednotlivé frakce se liší v tom, jak přistupovat k investorům a nakolik trestat státy a jednotlivé samosprávy za nejednání. Progresivisté silně podporují vznik zákona a podporují jakoukoli deregulaci a opatření, které povedou k dostupnějšímu bydlení pro nízkopříjmové skupiny. Volají po přísných limitech pro investory, požadují, aby nemovitosti sloužily primárně k bydlení, ne k investování. Zároveň kritizují, že zákony doposud neřešily ochranu nájemníků před výpovědí z nájmu. Noví demokraté sice podporují trh, ale plně si uvědomují, že díky regulacím a dalším opatřením trh bydlení nefunguje. Proto silně podporují zrušení Zoning Laws, byli prvotním iniciátorem návrhu zákona a obecně se snaží o to, aby zákon přinesl co největší ekonomický růst země. Modří Psi obecně podporují omezení přístupu velkých investičních fondů k nemovitostem, ale mají strach, že některé plánované federální finanční pobídky, které někteří chtějí navrhnout ve snaze umožnit nízkopříjmovým rodinám získat vlastní bydlení, zruinují venkovský charakter okresů, ve kterých Modří Psi působí. Navíc napříč demokratickou stranou se vedou spory o to, jak moc trestat investory a jak moc tlačit na samosprávy, pokud se nebudou chtít zákonu přizpůsobit a odmítnou rušení lokálních regulací.

Další aktéři

National Association of Home Builders je nadšená, že všelijakým omezením územního plánování (zoning laws) zvoní umíráček. To proto, že dobře vědí, že méně regulací znamená více povolených staveb, a to zas znamená vyšší zisk. Na druhou stranu se jim úplně nelíbí omezení přístupu velkých investorů na trh bydlení (jsou to největší členové NAHB).

Zato Heritage Foundation je tvrdě proti. Jednoznačně razí cestu svobody nakládat s majetkem a celé toto usnesení je jen útok na volný trh. Nikdo nemůže přikazovat městům, jak mají vypadat a investorům nařizovat, ať ze svého portfolia vynechají investice.

Pro JPMorgan je hlavní, že bude komu půjčovat a ani jejich investiční fondy nevyschnou. Podporují tedy bydlení jak pro rodiny (nabídka hypotečních úvěrů), zároveň ale podporují i přístup velkých investorů na trh (hlavní klienti JPMorgan a navíc fakt, že sama JPMorgan investuje do nemovitostí).

Závěr

Lze říct, že současný výzkum jednoznačně poukazuje právě na restriktivní opatření, spíše než náklady spojené se samotnou výstavbou, jako na hlavní problém způsobující nedostupné bydlení v USA. To přináší problémy jednak pro ty, kteří bydlí v pronájmu, tedy zejména příjmově slabší část populace. Ta totiž na rostoucích cenách nemovitostí chudne, zatímco vlastníci nemovitostí (zpravidla bohatší) bohatnou, a rozevírají se tak nůžky v distribuci bohatství. Odhady říkají, že pokud by se regulace na trhu nemovitostí odstranily, vzrostla by nabídka na trhu práce v New Yorku o 1010 %, v San Jose je to 689 %.⁸

Špatná alokace na trhu práce je hlavním problémem, který způsobuje nedostupné bydlení, jelikož způsobuje tržní neefektivitu přinášející ztráty, které silně převažují výnosy z regulačních opatření. Navíc tím vzniká velké množství nevyužitého lidského kapitálu nebo chcete-li, lidského potenciálu. Jistě, že s novou výstavbou jsou spojené další náklady a negativní externality (dopady na životní prostředí atp.), ale ty jsou řešitelné i za cenu mnohem menších ztrát a méně přísných regulací. Dalším problémem, který by bylo vhodné vyřešit, je, že ti, co tvoří a ovlivňují legislativu týkající se nemovitostí, jsou z většiny již majitelé nemovitostí. Podle toho pak vypadá míra restrikcí, které taková legislativa vytváří.

Je také zarážející, že v Kongresu převažuje názor (v naprostém rozporu s vědeckými závěry), že situace se dá vyřešit další legislativou. Existují návrhy,

⁸ GLAESER, Ibidem.

které by zakázaly velkým investorům (definice: Ten, kdo vlastní více, než 350 rodinných domů) nakupovat další domy. Tím se má zamezit tomu, aby s nemovitostmi bylo zacházeno jako s investičními prostředky v investičních fondech. Zároveň je ale potřeba dodat, že zákon vybízí státy, aby zrušily Zoning Laws (popsané dříve) a další regulace, výměnou za snazší přístup municipalit k federálním grantům. Je tedy na Vás, jak se rozhodnete a zda budete následovat spíše cestu politiky nebo vědy.

Doporučené zdroje

Cena bydlení napříč USA, květen 2025

https://www.wsj.com/economy/housing/home-prices-2025-charts-housing-market-391e10cf?st=HxQQcM&reflink=desktopwebshare_permalink

Jak se vyvíjí trh bydlení v USA, květen 2026

https://www.wsj.com/economy/housing/housing-markets-spring-is-shaping-up-as-a-bust-after-april-sales-were-flat-7a908092?st=NzagHU&reflink=desktopwebshare_permalink

Kolik peněz mají občané USA v nemovitostech? A jaké skýtají rostoucí ceny bydlení problémy jak pro majitele nemovitostí, tak pro zájemce o ně? Duben 2025

https://www.wsj.com/economy/housing/american-home-equity-wealth-costs-982e79a4?st=yM5aR1&reflink=desktopwebshare_permalink