

Téma HIAH č. 2 Finanční nástroje krajů a obcí pro rozvoj bydlení

Poslední aktualizace: Barbora Raková, 02122024

Teze: V regionech neexistují finanční nástroje, které by umožnily kontinuální jistotu investic do rozvoje území

Garant: Michal Tesař

Pracovní skupina: tvoří garant dle návrhů členů HIAH do 31. ledna 2025

Zahraniční konzultant: vybírá garant, můžeme dodat z Housing Finance Working Group

Obsah

Cíl	1
Podkladové informace	1

Cíl

Vyjasnit finanční nástroje pro kraje a krajská města či společenství obcí České republiky, které by bylo možné využít k dlouhodobému financování rozvoje bydlení.

Podkladové informace

Řešíme problém, že kraje a obce nemají prostředky (z části kvůli nevhodnému RUD v kontextu kompetencí obcí, z části kvůli kapacitě a struktuře obecní politiky) na efektivní dlouhodobé investice do rozvoje sídel, resp. do bydlení. V tuto chvíli tento stav způsobuje kritický nedostatek bydlení, kdy nabídka a poptávka jsou v nerovnováze. Menší obce nejsou schopny rozvíjet své území, lidé i zaměstnavatelé odchází a větší obce jsou přehlcené a infrastrukturně nezvládají zajistit příliv obyvatel.

Kvalitnější dlouhodobý mechanismus financování rozvoje krajů, který by bylo možné kapacitně zvládnout aplikovat v regionech, je hledaným výstupem.

Problémy, které jsou v ČR sledovány:

- Státní instituce nemají dlouhodobé finanční nástroje na žádné úrovni, což znemožňuje dlouhodobé plánování a financování
- Kraje nemají jasné mechanismy pro sdružování finančních prostředků pro strategické investice
- Banky nenabízí dlouhodobé jasné finanční nástroje pro financování projektů obcí a krajů na infrastrukturní projekty
- Obce a kraje nemají zkušenost se zadlužením a finančním řízením
- Stát nemá podpůrné mechanismy pro financování strategických projektů, které jsou vnímány jako potřebné a kraje, resp. Kraje mají obavy z rozvoje
- V momentě, kdy je možné financovat rozvoj projektů v zemi ze zdrojů EIB, CEB, EBRD a jiných zdrojů, neexistuje zájem ze strany obcí a krajů proto, že není jasný postup, jakým by se tyto instituce k výhodnému financování dostaly.

V zahraničí jsou aplikovány různé formy finančních nástrojů, kterými stát umožňuje přesun finančních prostředků do rozvoje sídel.

- Veřejný fond bydlení
 - založený finančně na revolvingovém fondu (Dánsko, Litva)
- Podílové fondy
 - spolupracujících veřejných a soukromých investorů jejichž účelem je především umožnění a urychlení spolupráce na rozvoji projektu
- Fondy, do nichž vkládají prostředky stát, obce a města
 - ke společnému rozvoji s tím, že do nich mohou vložit prostředky blokové pro budoucí využití, aby nebyly nevyužívané (NWB Nizozemí, MuniFin)
- Fondy, do nichž vkládají prostředky stát, obce, města a soukromý sektor
 - Spolupráce veřejného sektoru se soukromými investičními domy (Fondazione Housing Sociale Itálie, Casse de Depot Francie)

Hledáme model, kde bude maximalizace využití prostředků kraje na podporu rozvoje bydlení v různých typech obcí napříč regionem - co neefektivnějšího zapojení krajských a obecních prostředků pro rozvoj oblasti. Dnes kraje využívají pouze dotace.

Kraje mohou zapojit spolufinancování rozvojových projektů, na které dává část prostředků EIB, část stát, část soukromý investor a kraj vstupuje krytím úroku, tedy půjčka je bezúročná a tudíž pro všechny výhodná. Takový a jiný model je hledán.

Přehled institucí a nástrojů v ČR

Instituce a jejich finanční nástroje, které jsou aktuálně v ČR klíčové pro channelling finančních prostředků do regionů:

V České republice existuje několik finančních nástrojů určených k podpoře rozvoje regionů a obcí. Tyto nástroje jsou poskytovány prostřednictvím národních institucí, evropských fondů a mezinárodních finančních institucí.

1. Národní rozvojová banka (NRB): NRB, dříve známá jako Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMZRB), je národní podpůrnou bankou České republiky, která přispívá k ekonomickému a sociálnímu rozvoji země. Využívá prostředky ze státního rozpočtu, regionálních rozpočtů a evropských fondů k poskytování finančních nástrojů, jako jsou záruky, zvýhodněné úvěry a kapitálové vstupy. NRB také poskytuje poradenské služby zaměřené na úspory energie a rozvoj veřejné infrastruktury. [Národní banka](#)

2. Státní fond podory investic (SFPI): SFPI je klíčovou institucí pro financování projektů v oblasti bydlení, infrastruktury a rozvoje regionů. Fond poskytuje zvýhodněné úvěry, dotace a další formy podpory pro obce, města i jednotlivce. SFPI podporuje menší i střední obce při realizaci projektů, které zlepšují kvalitu života a přispívají k regionálnímu rozvoji, například prostřednictvím programů na podporu dostupného bydlení.

3. Evropské strukturální a investiční fondy (ESIF): Od vstupu do Evropské unie v roce 2004 Česká republika čerpá prostředky z evropských fondů na podporu vyváženého regionálního rozvoje a snižování sociálních a ekonomických rozdílů. Tyto fondy zahrnují různé nástroje, které podporují projekty na regionální a místní úrovni. [Dotace EU](#)

4. Evropská investiční banka (EIB): EIB poskytuje půjčky na podporu rozvoje regionální a municipální infrastruktury v České republice. Například v roce 2021 poskytla EIB půjčku ve výši 191 milionů EUR na podporu České-moravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB), čímž umožnila nové zdroje financování pro projekty na regionální a municipální úrovni. [EIB](#)

5. Modernizační fond: Tento fond je zaměřen na modernizaci energetických systémů a podporu obnovitelných zdrojů energie. Česká republika může z tohoto fondu čerpat prostředky prostřednictvím různých programů, jako je modernizace vytápění, nové obnovitelné zdroje energie a energetická účinnost. [Rescoop](#)

Tyto finanční nástroje jsou navrženy tak, aby podporovaly udržitelný rozvoj regionů a obcí v České republice prostřednictvím různých forem financování a podpory. Bohužel, aktuálně nejsou k dispozici žádné nástroje, které by měly dlouhodobý charakter.

Klíčovou institucí pro rozhodování o financování rozvojových projektů je **Ministerstvo financí**.