

Státní podpora bydlení: vydány miliardy, vliv na trh bydlení jen okrajový, problémy s dostupností a kvalitou přetrvávají

15.1.2024 - | Nejvyšší kontrolní úřad

Za posledních sedm let (2016 až 2023) provedl NKÚ již pět kontrol zaměřených na peněžní prostředky určené na podporu bydlení.

Poslední, která skončila loni v červenci, se soustředila na prostředky státu vynakládané Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) a Státním fondem podpory investic (SFPI). Obě instituce vydaly na podporu bydlení v letech 2016 až 2021 dohromady 13,9 mld. Kč a subvencovaly tak více než 4 500 projektů. Objem peněžních prostředků, které stát vkládá do řešení problematiky bydlení, sice dosahuje téměř 3 mld. Kč za rok, vliv na trh bydlení je ale marginální. Hlavní problémy bytové politiky, zejména dostupnost a kvalita bytového fondu, dlouhodobě přetrvávají a dosavadní plnění cílů koncepcí bydlení k jejich odstranění nevedlo.

Dotační a úvěrové programy MMR a SFPI jsou mimo jiné zaměřeny i na investiční podporu pořízení sociálních a nájemních bytů. Zatímco v letech 2016 až 2022 bylo v ČR dokončeno 234 538 bytů, z podpory MMR vzniklo do konce roku 2021 celkem 1 894 sociálních bytů pro osoby se ztíženým přístupem k bydlení (údaje za rok 2022 nemělo MMR pro NKÚ k dispozici). Dotačně-úvěrový program SFPI „Výstavba pro obce“, zaměřený na výstavbu sociálních a dostupných bytů, měl zajistit a zlepšit bydlení nejméně 2 375 domácnostem. Na konci roku 2022 bylo však dokončeno pouze 226 těchto bytů. Předpokládaný ukazatel byl v tomto období plněn jen na cca 9,52 %, což je nepřiměřeně málo. Role výstavby podpořených bytů ve vztahu k celkovému objemu dokončených bytů a k počtu obydlených bytů (v roce 2021 bylo v ČR 4 480 139 obydlených bytů) je marginální. Výstavba podpořených bytů není schopna situaci na trhu bydlení zásadně ovlivnit.

MMR má nedostatek informací o početnosti cílových skupin, o velikosti a kvalitě bytového fondu, zvláště pak toho, který je využíván k sociálnímu bydlení. MMR ani SFPI nedisponují přehledem o skutečné obsazenosti sociálních a nájemních bytů.

NKÚ zkontroloval také program „Nájemní byty“, spravovaný SFPI. Jeho účelem je podpora výstavby nájemních bytů a domů pro vymezenou skupinu obyvatel, jako jsou např. lidé starší 65 let nebo zdravotně či příjmově vymezené osoby. Podle podmínek programu není prioritou ochrana osob z cílové skupiny, ale návratnost peněžních prostředků. U podpořených bytů tedy není limitována výše nájemného. Tím se toto bydlení stává pro zamýšlenou cílovou skupinu finančně nedostupné a nájemník je nucen žádat o příspěvek na bydlení až do maximálně možné výše. Např. u jednoho projektu se nájemné zvýšilo z původních 135 Kč za m² na 569 Kč za m², nájemné pro jednotlivce tak začínalo na 19 000 Kč za měsíc, a to bez nákladů na energie, odpady nebo případné asistenční služby. To však vyvolává další finanční požadavky na státní rozpočet ve formě vzniku nároku na sociální dávku – příspěvek na bydlení. A náklady na něj meziročně stoupají: zatímco od ledna do července 2022 vyplatil stát na příspěvek na bydlení celkem 4,6 mld. Kč, ve stejném období roku 2023 to bylo už 9,8 mld. Kč.

Již od roku 2016 NKÚ upozorňuje na to, že neexistuje systémové řešení problematiky podpory bydlení včetně jeho zákonné úpravy. Návrh zákona o podpoře v bydlení zpracovaly MMR a Ministerstvo práce a sociálních věcí v roce 2023. Podle předpokladu těchto ministerstev by měl být

zákon přijat v letošním roce a měl by být účinný od druhé poloviny roku 2025. K výraznějšímu posunu v oblasti bydlení nemůže dojít bez většího společného a dobře koordinovaného úsilí státu a aktivního zapojení územních samosprávných celků.

Odbor komunikace

Nejvyšší kontrolní úřad

<https://www.nku.cz/cz/pro-media/tiskove-zpravy/statni-podpora-bydleni:-vydany-miliardy--vliv-na-trh-bydleni-jen-okrajovy--problemy-s-dostupnosti-a-kvalitou-pretrvavaji-id13690>