Vysoká škola ekonomická v Praze

Národohospodářská fakulta

Hlavní specializace: Hospodářská politika

STÁTNÍ PODPORA VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

diplomová práce

Autor: Jana Forštová

Vedoucí práce: Doc. Ing. Olga Poláková, CSc.

Rok: 2008

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma **„Státní podpora vlastnického bydlení“** vypracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

Jana Forštová

V Praze, dne 5. května 2008

Poděkování:

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí své diplomové práce Doc. Ing. Olze Polákové, CSc. za její podnětné rady a odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

Anotace

Státní podpora vlastnického bydlení je zaměřena v České republice na podporu bydlení na poptávkové straně, tedy převážně na podporu stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Pojem bydlení je vysvětlen obecně a charakterizuje bytovou politiku dle jednotlivých forem bydlení. Zhodnocen je i vývoj bytového fondu v České republice, z kterého vyplývá, že bytová výstavba neustále roste.

Jednotlivé formy bydlení můžeme rozdělit na bydlení v osobním vlastnictví (vlastnické bydlení), družstevní bydlení a nájemní bydlení, které můžeme dále rozčlenit na soukromý a veřejný nájemní sektor a neziskové nájemní bydlení. Bydlení by mělo být finančně dostupné pro všechny domácnosti a výdaje za bydlení by neměly neúměrně zatěžovat důchod domácností. Za zdroje financování bydlení můžeme považovat hypoteční banky, komerční banky a stavební spořitelny, které nabízejí širokou škálu produktů k financování bydlení.

Nástroje státní podpory bydlení dělíme na poptávkové a nabídkové. Nabídková strana je zaměřena na podporu investorů (obce, kraje) a nízko a středně příjmových skupin obyvatelstva prostřednictvím vládních subvencí a dotací. Poptávková strana se soustředí na podporu spotřebitelů, kde je státem podporováno vlastnické bydlení prostřednictvím individuálních subvencí. Státní podpora je zaměřena na podporu hypotečních úvěrů, stavebního spoření, ale je poskytována i nepřímo prostřednictvím daňových úlev. Jednotlivé instituce se předhánějí v nabízení produktů ze stavebního spoření a hypotečního úvěrování, díky nimž lze financovat vlastnické bydlení.

Klíčová slova:

bytový fond · vlastnické bydlení · finanční dostupnost bydlení · stavební spoření · hypoteční úvěrování · státní podpora vlastnického bydlení · nástroje státní podpory bydlení

Annotation

In the Czech Republic a state support of home ownership is focused on support of housing on a demand side, especially building savings and mortgages. The term of housing is explained generally and housing policy is characterized according to forms of housing. It is analyzed a development of housing resources in the Czech Republic because home building is constantly growing.

The forms of housing are divided into the three basic sectors: owner-occupied housing (home ownership), co-operative housing and rental housing. Rental housing we can subdivide into the public rental housing, private rental housing and limited-profit rental housing. Housing could be financially more available for households. Expenditures of housing could not weigh on households income dispproportionally. Marketable resources of financing home ownership are commercial banks, mortage banks and building society with a wide range of products for financing building.

Instruments of state support of housing are dividend into support of a demand and a supply. The supply side is concentrated on support of investors and low-income groups of population through the goverment subsidies and dotations. A demand side is focused on consumers. Home ownership is supported by state through the individual subsidies to households. There are encouraged building savings, mortgages or tax benefits by government.

Key words

housing resources · home ownership · affordability of housing · building saving · mortgages · state support of home ownership · state support of home ownership · instruments of state support of housing

JEL Classification

R200, R290, Y100

Obsah:

ÚVOD - 3 -

1 CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ Z HLEDISKA FOREM VLASTNICTVÍ - 6 -

1.1 BYTOVÁ POLITIKA - 8 -
1.2 SEKTORY BYDLENÍ - 11 -
1.2.1 Vlastnické bydlení - 12 -
1.2.2 Nájemní bydlení - 13 -
1.2.2.1 Soukromý nájemní sektor - 13 -
1.2.2.2 Veřejný nájemní sektor - 14 -
1.2.2.3 Neziskové nájemní bydlení - 14 -
1.2.3 Družstevní bydlení - 15 -

2 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU - 16 -

2.1 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU V LETECH 1970-2001 - 16 -
2.2 TRVALE OBYDLENÉ A NEOBYDLENÉ BYTY - 18 -
2.3 BYTOVÁ VÝSTAVBA V OBDOBÍ 1990-2007 - 21 -
2.4 ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY Z ÚZEMNÍHO HLEDISKA - 24 -

3 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ - 27 -

3.1 PENĚŽNÍ PŘÍJMY A VÝDAJE DOMÁCNOSTÍ - 31 -
3.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ - 33 -

4 NÁSTROJE STÁTNÍ PODPORY BYDLENÍ - 36 -

4.1 NÁSTROJE PODPORY NA STRANĚ NABÍDKY - 37 -
4.1.1 Programy podpory bydlení financované SFRB - 37 -
4.1.1.1 Program Panel - 37 -
4.1.1.2 Dotace na výstavbu nájemních bytů - 38 -
4.1.1.3 Úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu - 38 -
4.1.1.4 Podpora výstavby družstevních bytů - 39 -
4.1.2 Programy podpory bydlení financované MMR ČR - 39 -
4.1.2.1 Podpora regenerace panelových sídlišť - 39 -
4.1.2.2 Podpora výstavby technické infrastruktury - 40 -
4.1.2.3 Podpora výstavby podporovaných bytů - 40 -
4.2 NÁSTROJE PODPORY NA STRANĚ POPTÁVKY - 40 -
4.2.1 Příspěvek na bydlení - 41 -
4.2.2 Úvěry poskytované mladým domácnostem do 36 let ze SFRB - 42 -
4.2.2.1 Úvěr 150 - 43 -
4.2.2.2 Úvěr 200 - 43 -
4.2.2.3 Úvěr 300 - 44 -
4.2.3 Daňové úlevy – nepřímé podpory - 45 -
4.2.4 Podpora hypotečního úvěrování - 46 -
4.2.5 Státní podpora stavebního spoření - 47 -

5 STAVEBNÍ SPOŘENÍ - 48 -

5.1 FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ - 49 -
5.1.1 Fáze spoření - 50 -
5.1.2 Fáze úvěru - 50 -
5.2 ANALÝZA VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ - 52 -
5.2.1 Vývoj smluv o stavebním spoření a státní podpory - 52 -
5.2.2 Vývoj výše naspořené částky a poskytnutých úvěrů - 56 -
5.2.3 Porovnání stavebních spořitelen - 59 -

6 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY - 62 -

6.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ - 62 -
6.1.1 Typy hypotečních úvěrů - 63 -
6.1.2 Rizika hypotečních úvěrů - 64 -
6.1.2.1 Americká krize - 65 -
6.2 ANALÝZA VÝVOJE HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ - 66 -
6.3 VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ SE STÁTNÍ PODPOROU - 71 -

6.4 SROVNÁNÍ ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ..... - 74 -
ZÁVĚR ..... - 78 -
PŘÍLOHY ..... - 82 -
SEZNAM LITERATURY ..... - 88 -
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ ..... - 98 -

Úvod

Bydlení je základní, významnou a nezastupitelnou lidskou potřebou, od kterého se odvíjí kvalita, jak osobního, rodinného, tak pracovního života.[1] Pořízení vlastnického bydlení je velmi nákladnou položkou ve výdajích domácností, a proto pro mnoho z nich není možné jej financovat z vlastních zdrojů. Domácnosti využívají tedy tržní zdroje financování vlastnického bydlení jako jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření

Cílem této práce je analýza státní podpory vlastnického bydlení se zaměřením na hypoteční úvěry a stavební spoření prostřednictvím individuálních subvencí. Vlastnické bydlení je významnou a nezastupitelnou složkou bytového fondu, protože tvoří téměř jeho polovinu. Vlastnické bydlení patří k tradičním formám bydlení a je považováno za ideální formu vlastnictví. Nájemní bydlení řadíme také k tradičním formám bydlení, avšak je využíváno domácnostmi s nižšími a středními příjmy. Dostupnost vlastnického bydlení je snadnější u domácností s vyššími příjmy. Díky zlepšujícím se podmínkám v poskytování, poměrně nízkým úrokovým sazbám a popularitě hypotečních úvěrů a stavebního spoření se bydlení stává dostupnější pro širší veřejnost.

První část práce se zabývá pojmem bydlení všeobecně a bydlením z hlediska forem vlastnictví. Jsou zde vysvětleny základní modely bytové politiky podle druhu uplatňované sociální politiky v jednotlivých evropských státech. Sektory bydlení bytového fondu dělíme na vlastnické, nájemní a družstevní bydlení. Vlastnické bydlení je tedy tradiční a ideální formou bydlení. Nájemní bydlení můžeme dále rozčlenit na ziskové a neziskové, tzv. sociální bydlení a je využíváno převážně domácnostmi s nízkými a středními příjmy. Družstevní bydlení je bydlením většinou v panelových domech, kde vlastníky bytových jednotek je bytové družstvo, nebo-li společenství vlastníků bytů.

Druhá část analyzuje vývoj bytového fondu od roku 1970 do roku 2001, kdy jsou srovnatelné údaje ze statistického Sčítání domu, lidů a bytů (SLDB) uveřejněné Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Rozebrán je vývoj trvale obydlených a neobydlených bytů, a to, zda lidé bydlí více v rodinných domech nebo v bytových jednotkách. Můžeme se zde dočíst i o důvodech neobydlenosti bytů a naopak právních důvodech užívání bytu. Sledován je vývoj bytové výstavby od počátku 90. let doposud. Počet zahájených a dokončených bytů na 1000 obyvatel v jednotlivých krajích je vztáhnut k vývoji HDP na 1 obyvatele a míře nezaměstnanosti v jednotlivých krajích za rok 2005, kdy byly zveřejněné nejaktuálnější údaje.

[1] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, ASPI, Praha 2002, str. 285

Třetí část je věnována finanční dostupnosti bydlení, která by měla zaručit zajištění určitého standardu bydlení a neúměrně nezatěžovat výdaje domácností. Podle Garneta (2000) rozlišujeme tři základní přístupy pro analyzování finanční dostupnosti bydlení, a to indikátorový, referenční a reziduální přístup.[2] Finanční dostupnost bydlení je vysvětlena jak u vlastnického, tak nájemního bydlení. Tato kapitola dále zhodnocuje peněžní příjmy a vydání domácností za bydlení od devadesátých let a jaké zdroje můžeme k financování bydlení využít (vlastní, rozpočtové či tržní). Podle Donnera (2000) rozlišujeme čtyři základní typy finančních institucí, které umožňují financování úvěrů na bydlení, a to hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny.[3]

Čtvrtá kapitola se zabývá nástroji státní podpory bydlení v České republice, a to jak na nabídkové, tak poptávkové straně. Cílem není zhodnotit všechny druhy podpor, ale pouze jen ty nejzákladnější a nejvýznamnější z hlediska částky vyplácené státní podpory. Nabídková strana se orientuje na podporu investorů prostřednictvím subvencí a dotací financovaných vládou. Jsou zde zahrnuty programy na podporu bydlení financované samostatným subjektem - Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) jako je Program Panel, Dotace na výstavbu nájemních bytů, Úvěry obcím na modernizaci a opravu bytového fondu nebo Podpora výstavby družstevních bytů. Nejznámější programy financované prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj (MMR ČR) jsou Podpora regenerace panelových sídlišť, Podpora výstavby technické infrastruktury, Podpora výstavby podporovaných bytů a mnohé další, které už zanikly nebo nejsou tak výhodné pro investory a nezatěžují tolik státní rozpočet. Podpora na straně poptávky je soustředěna naopak na spotřebitele, na podporu občanů. Sem můžeme zařadit nejvýznamnější nástroje jako je příspěvek na bydlení, hypoteční úvěry, stavební spoření, daňové úlevy, ale i úvěry poskytované mladým domácnostem do 36 let věku prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení.

Další část analyzuje vývoj stavebního spoření. Nejprve je teoreticky zhodnocen průběh stavebního spoření od uzavření smlouvy až po poskytnutí úvěru, tedy jednotlivé fáze stavebního spoření a následná analýza vývoje smluv o stavebním spoření, státní podpory a průměrné cílové částky v jednotlivých letech. Vývoj naspořené částky a poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. K jakému účelu byly nejčastěji úvěry použity dle statistiky Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) a následný podíl platných

[2] Garnett, D.: Housing Finance, London: The Chartered Institute of Housing, 2000. Publikováno v Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 29
[3] Donner, Ch.: Housing Policie in the Europian Union. Theory and Practise, Vienna 2000. ISBN 3-9500417-4-5

smluv u jednotlivých stavebních spořitelen na trhu a podíl jejich objemu vkladů za loňský rok 2007.

Poslední část se zabývá charakteristikou hypotečního úvěrování, možnými úskalími a riziky a také americkou hypoteční krizí, která má v současné době mírný negativní dopad i na českou ekonomiku. Následně je analyzován vývoj hypotečních úvěrů, jejich počet, objem a přírůstky v jednotlivých letech, jak celkem, tak i se státní podporou, která není od února 2005 u nových smluv poskytována. Hypoteční úvěry jsou zhodnoceny i dle účelu poskytnutí, jako je koupě nebo výstavba domu či bytu. Také je porovnán počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypoték. Následně také, zda je výhodnější financovat bydlení stavebním spořením, hypotékou či kombinací obojího.

1 Charakteristika bydlení z hlediska forem vlastnictví

Bydlení odnepaměti řadíme k základním, významným a nezastupitelným lidským potřebám, od kterého se odvíjí kvalita jak osobního, rodinného, tak pracovního života. Zajištění důstojného bydlení má vliv i na zdravotní stav a úroveň vzdělanosti člověka, a tak má daleko rozsáhlejší vliv na životní úroveň, než „jen“ zajištění střechy nad hlavou. Dá se říci, že bydlení slouží k zajištění komplexních lidských potřeb. Kvalitní bydlení se odráží v pocitu ochrany a bezpečí, rozvíjí osobnost člověka, sebeúctu a uspokojuje základní fyziologické a společenské potřeby, jako jsou např.: hlad, žízeň, láska. Obydlí také chrání člověka před nepříznivými vlivy počasí, před chladnem, deštěm, větrem, ale také před horkými dny v létě. Bydlení má několik různých definic a v této práci bydlením rozumíme bytový fond na určitém území a bytem konkrétní bytovou jednotku.[4]

Podle Garnetta (cituje ho Poláková, 2006, str. 12) je *„byt zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem“*, přičemž tato charakteristika je nezávislá na rozdělení bytového fondu podle forem vlastnictví, tj. nezáleží na tom, zda se jedná o vlastnické, nájemní či družstevní bydlení. Bydlení je nezbytným spotřebním zbožím, bez něhož se člověk ocitá na okraji společnosti. Vybavení bytu je závislé na vkusu určitého jednotlivce a užívání bytu způsobuje opotřebovávání tohoto vybavení. Byt představuje soukromou investici, která vynáší zisk spojený s vybíráním nájemného, ale představuje i jistý dlouhodobý majetek v podobě nemovitosti, či-li přesněji řečeno v podobě vložených finančních prostředků, které se nezhodnotí, pokud se vlastník o byt bude starat a udržovat jej. Dle Garnetta (2000) můžeme bydlení považovat za společenský statek (z angl. social good) i proto, že tvoří součást infrastruktury spolu se silnicemi, obchody, nákupními centry, školami, a tak má svoji zásluhu na ekonomické prosperitě. Je jakýmsi společenským majetkem, kterého si lidé váží, uchovají si díky němu vzpomínky na určité události, které v bytě zažily a pociťují povinnost předat tento majetek dalším generacím.[5]

Lux a Sunega definují bydlení jako soukromý statek, protože ostatní lidé, pokud v bytě nebydlí, nemůžou tento byt využívat a jsou vyloučeni z jeho spotřeby, tedy statek je rivalitní a zmenšitelný ve spotřebě, protože každý spotřebitel zmenšuje užíváním daného statku jeho

[4] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, ASPI, Praha 2002, str. 285
[5] Garnett, D.: Housing Finance, the Chartered Institute of Housing, 2000, str. 3. Publikováno v Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 12-15

množství, které zbývá pro ostatní.[6,7] Bydlení je komplexním zbožím, které má některé speciální charakteristiky, které většina ostatních komodit nemá. Těmito charakteristikami máme na mysli vysokou trvanlivost a stálost obydlí, územní stabilitu, různorodost, státní zásahy do nájemního bydlení (regulace nájemného), státní podpora vlastnického bydlení atd. Bydlení je tedy jedinečnou a nezastupitelnou komoditou se širokou škálu znaků, které ostatní statky nemají.[8]

Podle Thomase H. Naylora je trh s byty dělen do čtyř souvisejících sektorů, a to: nově postavené rodinné domky, ještě neprodané a neokupované, nové nájemní byty, dříve obývané byty nabízené k odprodeji a dříve užívané byty určené k pronájmu. Na stavbě nových domů se podílejí jedinci a lidé, které můžeme rozřadit do tří skupin. Za prvé to jsou jedinci, budující nebo konstruující byt pro své vlastní potřeby, dále stavitelé, kteří stavějí domy za předpokladu, že je prodají po dokončení dále novým vlastníkům, nebo kteří je po dokončení pronajmou. Dále se Naylor ve svém článku zabývá dopady fiskální a monetární politiky na trh s byty a věnuje pozornost nově postaveným bytům, jak ve vlastnictví, tak v pronájmu. Upozorňuje, že bylo už provedeno několik empirických studií na trhu s byty, ale žádná neurčila jednotný vztah mezi fiskální a monetární politikou a vládních programů na podporu bydlení na trhu s byty, protože trh s byty je trhem nedokonalým. Podle závěru této studie můžeme konstatovat, že bylo napsáno mnoho empirických studií s nejednoznačným výsledkem, a že vztah mezi monetární politikou, fiskální politikou a programy státní podpory bydlení a jejich chování na trhu s bydlení, můžeme označit termínem „spekulativní“.[9]

Pro většinu domácností a jednotlivců je bydlení výdaj představující jednu z nejnákladnějších položek ve výdajích domácností, jež nelze opomenout, kterou domácnosti vynaloží za nájemné a služby. Průměrná domácnost vydá jednu čtvrtinu ze svých příjmů na bydlení, avšak rodina s nízkými příjmy až polovinu ze svého důchodu. Tyto rozdíly ve výdajích za bydlení znamenají, že malá procentuální změna ve finanční dostupnosti bydlení má velký dopad na spotřebu domácností a kvalitu bydlení. Avšak většina evropských

---

[6] Lux, M. – Sunega, P.: Jak dobře investovat do bydlení, Sociologické nakladatelství, Praha 2006, str. 18
[7] Holman, R:: Mikroekonomie - středně pokročilý kurz, C.H.Beck, Praha 2002, str. 529
[8] Lawrence B. Smith, Kenneth T. Rosen, George Fallis: Recent Developments in Economic Models of Housing Markets, Journal of Economic Literature published by American Economic Association , Vol. 26, No. 1. (Mar., 1988), pp. 29-64. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0022-0515%28198803%2926%3A1%3C29%3ARDIEMO%3E2.0.CO%3B2-G – 16. března 2008
[9] Naylor, H. Thomas: The Impact of Fiscal and Monetary Policy on the Housing Market, Law and Contemporary Problems published by Duke University School of Law, Vol. 32, No. 3, Housing. Part 2: The Federal Role. (Summer, 1967), pp. 384-396. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0023-9186%28196722%2932%3A3%3C384%3ATIOFAM%3E2.0.CO%3B2-V – 16. března 2008

domácností žije ve vlastním.[10] V zemích Evropské unie je struktura bytového fondu dle vlastnictví a uživatelského vztahu k nemovitosti velmi rozdílná, což si musíme vzít v úvahu při srovnávání finanční dostupnosti bydlení a míry zatížení mezi jednotlivými evropskými domácnostmi. Všude se sektor bydlení člení na vlastnický a nájemní, ale podíl vlastnického a nájemního bydlení je v jednotlivých zemích odlišný. Vlastnické bydlení je nejvíce zastoupeno v Irsku, Finsku, Řecku, Španělsku, kde tvoří cca 70 %, ale na druhé straně třeba v Německu (38 %) a Nizozemí (47 %) je podíl vlastnického bydlení menší. I přesto 77 % evropských domácností žije a bydlí v rodinných domech, i když ne vždy tyto rodinné domy vlastní. Jak to vypadá se sektorem vlastnického bydlení, ale i s ostatními sektory v České republice, se budu zabývat v následujících kapitolách.[11]

1.1 Bytová politika

„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, jako jsou kromě tržních subjektů a státu, také obce, neziskové organizace, družstva, zájmová sdružení, charity atd.“ [12] Na bytovou politiku můžeme nahlížet ze strany poptávky, jako na poptávkově orientované nástroje, dále ze strany nabídky, nebo stát přímo intervenuje na trhu s byty. V ekonomické teorii dělíme bytovou politiku na čtyři[13] základní modely evropské bytové politiky[14], dle druhu uplatňované sociální politiky v sociálním státě (z angl. welfare state), které se v praxi liší podle výše podílů základních sociálních principů státu, a to dle zastoupení principu sociální spravedlnosti, solidarity, zásluhovosti, rovnosti a potřebnosti. V reálném světě najdeme vždy mix všech bytových politik dohromady, protože uvedené typy bytových

[10] Quickly, John M-Raphael, Steven: Is Housing Unaffordable? Why Isn´t It More Affordable?, The Journal of Economics Perspectives, Vol. 18, No. 1. (2004), pp. 191-214. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0010-4159%28198410%2917%3A1%3C85%3AHAAPIA%3E2.0.CO%3B2-4 - 17. března 2008

[11] Lux, M. et al.: Bydlení-věc veřejná, Sociální aspekty bydlení v České republice a v zemích Evropské unie, Sociologické nakladatelství, Praha 2002

[12] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/bytova-politika - 29. února 2008

[13] Esping-Andersen rozlišuje 3 typy bytové politiky. Prvním typem je sociálně-demokratický stát (univerzalistický), druhým sociální stát korporativistický a třetím typem je liberální model sociálního státu. I když v čisté podobě v praxi je nenajdeme, jako příklad prvního typu se uvádí Švédsko, druhého typu Německo a třetího typu Velká Británie (Esping- Andersen 1991). Jako čtvrtý model uvádíme model rudimentární, jehož podobu můžeme najít např. v Portugalsku.

[14] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bydlení a bytová politika v zemích EU, Autor: PhDr. Božena Valentová, Ing. Jaroslav Kohout, Odbor koncepce bytové politiky MMR ČR, Praha 1997. Přístup z internetu: http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049002 – 20. března 2008

politik v čisté podobě ve světě nenajdeme, přičemž ani jeden typ není možné stoprocentně doporučit za vysoce účinný.[15]

„*Prvním typem* bytové politiky je model vázaný na **sociálně demokratický** typ sociálního státu, nebo-li *univerzalistický*. Je založen na celospolečenské solidaritě a financování bydlení z velké míry z veřejných zdrojů. Důležitá je zde rovnost všech občanů k bydlení, protože bydlení je chápáno jako veřejná sociální služba. Model představuje vysokou finanční zátěž veřejných zdrojů, a tudíž je dlouhodobě neudržitelný, avšak severské země dávají tomuto modelu přednost jako např.: Švédsko, jehož obyvatelé raději preferují obrovské výdaje veřejného sektoru a vysoké daně s jistotou podpory bydlení ze strany státu.

Druhým typem bytové politiky je model **korporativistický**, tj. *pracovně výkonový*, založený na myšlence solidarity a subsidiarity. Od předchozího modelu se liší tím, že je závislý na pracovní aktivitě občanů, spoléhá na tržní mechanismus a soukromé prostředky jedinců, dotace a podpory. Nároky na veřejné rozpočty jsou zde oproti předchozímu modelu menší. Cílem je zlehčit občanům přístup k bydlení v obtížných životních situacích. Tuto bytovou politiku můžeme najít v Německu, Rakousku, ale třeba i Francii.

Třetím typem bytové politiky je **liberální model** sociálního státu, jenž klade důraz na aktivitu jednotlivce a v popředí stojí zásluhovost, odpovědnost, samostatnost a svoboda člověka. Zajištění bydlení je závislé na působení trhu a na finančních možnostech jednotlivé domácnosti. Problém v zajištění bydlení může vzniknout u domácností s nízkými a středními příjmy. Veřejné prostředky jsou tedy využívány minimálně a velký důraz je kladen na soukromé zdroje. Tento typ bytové politiky je ve velké míře zastoupen ve Velké Británii, USA, Kanadě či Austrálii.

Čtvrtým a posledním základním modelem bytové politiky je tzv. **model rudimentární**. Jedná se o extrémně vyhrocený model liberálního typu sociálního státu, který ponechává veškerou starost o bydlení občanů na nich samotných a prakticky zde neexistují žádné zásahy státu do tržního mechanismu na trhu s byty. Tento přístup je praktikován zejména v Portugalsku nebo Řecku, ale i tady dochází k proměnám.“[16,17]

V České republice bytová politika spadá pod pravomoc Ministerstva pro místní rozvoj na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto zákona MMR ČR vydává koncepce bytové politiky. Naposledy dne 16. března 2005 byla vládou

[15] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, Aspi, Praha 2002, str. 288-291
[16] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str.:28-29
[17] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, Aspi, Praha 2002, str. 288-291

schválena Koncepce bytové politiky, která mapuje současný stav bytové politiky a navrhuje střednědobou koncepci bytové politiky do roku 2010. Pro vytvoření moderní bytové politiky se koncepce opírá o základní tři pilíře, ze kterých vychází. Jedná se o vytvoření adekvátního právního rámce upravující nejen záležitosti spojené s vlastnictvím nemovitosti, ale např. financování bydlení, sociální rámec bydlení. Dále pak zajištění odpovídajícího ekonomického prostředí, nebo-li zajistit takovou nabídku bydlení, aby odpovídala poptávce. Posledním pilířem je vytvoření sociální doktríny, která by zajišťovala dostupnost bydlení pro sociálně slabší občany. Základními záměry střednědobé koncepce bytové politiky pro rok 2005-2010 jsou[18]:

- *„zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo;*
- *zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby;*
- *zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu;*
- *trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce;*
- *aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.“*

V Evropské unii není bytová politika jednotná, mají ji v rukou jednotlivé členské země. Každý stát bytovou politiku pojímá po svém, neexistuje žádná její jednotná definice.[19] *„Bytová politika státu bývá nejčastěji charakterizována jako systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bytu jako statku, jenž je specifický svou komplexností, pevným umístěním v prostoru, relativně vysokými náklady jeho pořízení, mimořádně dlouhou dobou životností a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti.“*[20]

[18] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 1é. února 2008

[19] Lux, M.: Sociální bydlení v zemích Evropské unie, Sociologický ústav AV ČR, časopis Veřejná správa č. 22/2001. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2001/0022/22zahr.html - 28. února 2008

[20] Krebs, V. a kol: Sociální politika, ASPI, Praha 2002, str. 285

1.2 Sektory bydlení[21]

K tomu, abychom mohli analyzovat bytový fond z hlediska forem vlastnictví, je třeba rozdělit si trh s byty podle typů bydlení, tj. základních sektorů bydlení. Jednoduše dělíme bydlení podle právního užívání bytu, tedy podle toho, zda se jedná o nájemní či vlastnické. Sektor nájemního bydlení můžeme ještě dále rozčlenit na soukromý (ziskový) nájemní sektor a veřejný (neziskový) nájemní sektor.[22] V nejužším slova smyslu zahrnuje veřejný sektor veřejný nájemní sektor, jehož vlastníkem jsou obce, kde je poskytováno bydlení slabším sociálním vrstvám obyvatelstva. V širším pojetí do veřejného nájemního sektoru započítáváme i neziskový nájemní sektor, který je ve vlastnictví neziskových organizací, tedy tzv. sociální bydlení. V řadě zemí veřejný a neziskový nájemní sektor hrají jednu a tutéž roli, protože mnoho bytů ve vlastnictví obcí byly pro velkou administrativní náročnost svěřeny do rukou neziskových organizací, které s nimi hospodaří.[23] Vlastnické bydlení je nejstarší formou bydlení, kdy vlastník nemovitosti je současně jejím uživatelem. Nájemní bydlení je naopak situace, kdy vlastník nemovitosti pronajímá svůj dům nebo byt nájemníkům na základě nájemní smlouvy, kde jsou předem určené podmínky, za kterých bude nájemník nemovitost vlastníka využívat a také je to známá forma bydlení, zejména pak soukromé nájemní bydlení, které je již známo od 19. století.[24]

Z Grafu 1 vyplývá, že sektor vlastnického bydlení podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 zpracovaných Ministerstvem pro místní rozvoj, zaujímá v porovnání s ostatními sektory největší část bytového fondu, tedy 47 %, protože představuje nejvíce žádanou formu vlastnictví bytu, neboť je považováno v politické sféře i v očích občanů považováno za ideální formu bydlení. Sektor nájemního bydlení v ČR tvoří 29 %. Z toho podle odhadů Ministerstva pro místní rozvoj kolem 17 % připadá na obecní nájemní sektor, nebo-li veřejný nájemní sektor. Přibližně 12 % bytového fondu představuje soukromý nájemní sektor, který se potýká s celou řadou problémů, především zanedbanosti bytového

[21] Kapitola z převážné části zpracovaná dle: Donner, Ch.: Housing Policie in the European Union, Vienna 2000 cit. dle MMR ČR Přístup z internetu: http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049001&lang=1 – 9. února 2008 a Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10.února 2008

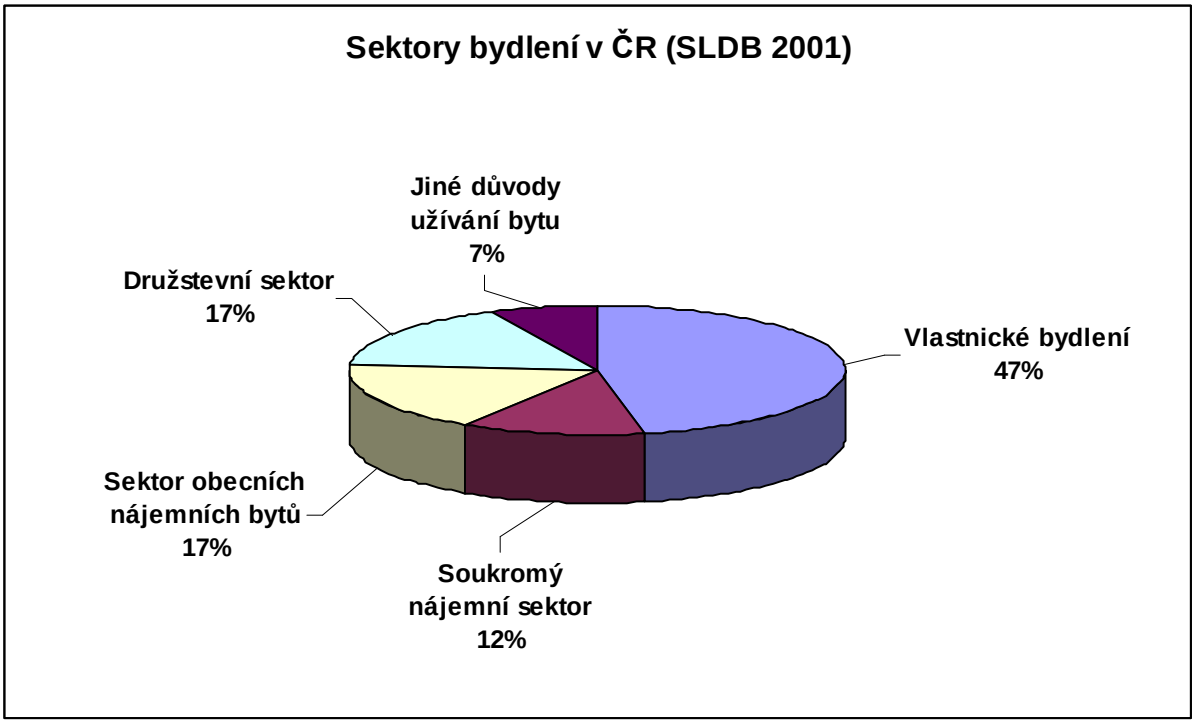
[22] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 49

[23] Donner, Ch.: Housing Policie in the European Union, Vienna 2000, ISBN 3-9500417-4-5 cit. dle MMR ČR. Přístup z internetu: http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049001&lang=1 – 10. února 2008

[24] Valentová, B. – Kohout, J. a kol: Bydlení a bytová politika v Evropské Unii, MMR ČR, Praha 1997. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049002 – 17. února 2008

fondu a regulací nájemného.Podle Českého statistického úřadu v bytě s regulovaným nájemným bydlí v současné době asi pětina českých domácností.[25]

Graf 1: Sektory bydlení v České republice[26]



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR); Český statistický úřad (ČSÚ).
Přístup z internetu: http://www.mmr.cz ; http://www.czso.cz – 10. února 2008

Družstevní sektor, který z velké části představují panelové domy, tvoří v ČR 17% bytového fondu, obdobně jako sektor obecních nájemních bytů. Družstevní sektor můžeme považovat za blízký vlastnickému bydlení, díky tomu, že domácnosti jsou současně vlastníky bytů i jejich nájemci. Podle odhadů Ministerstva pro místní rozvoj ze SLDB 2001 připadá 7% bytového fondu bytům, jež jsou užívány z jiného důvodu.[27]

1.2.1 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení patří k nejtradičnějším formám bydlení po celém světě a v ČR tvoří, jak již bylo zmíněno, přibližně 47% bytového fondu, tedy zhruba jeho polovinu.

[25] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované MMR ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10. února 2008
[26] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026037014000000036 – 10. února 2008
[27] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované MMR ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10. února 2008

Popularita vlastnického bydlení neustále stoupá, protože je považováno za ideální formu vlastnictví, kdy vlastník nemovitosti je i jejím uživatelem, perspektivní formu investice, protože představuje kapitál, jehož tržní hodnota s časem neklesá a pohodlný způsob bydlení. Ve vlastnickém bydlení a zvláště na venkově, převažují rodinné domy. Dále byty získané vlastníky díky restituci, privatizaci obecních bytů do vlastnictví nájemců bytů, převodem družstevních bytů do vlastnictví nájemníků nebo vlivem nové bytové výstavby.[28,29]

V současné době je pořízení vlastnického bydlení a zejména pak, pokud se jedná o novou výstavbu, značně finančně náročné. Vlastnické bydlení je proto vhodné pro domácnosti se středními a vyššími příjmy, které si mohou dovolit splácet hypoteční úvěr, pokud ho využijí k pořízení vlastnického bydlení. Dnes řada domácností využívá hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a pořizuje si vlastní bydlení raději, než-li žije v pronájmu, jelikož tržní nájemní bydlení je drahé. Vyplatí se splácet hypoteční úvěr a mít jistotu, že splácím „do vlastního“, než-li platit vysoký nájem do „cizí kapsy“.[30]

1.2.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení patří jako vlastnické k základním formám bydlení. Nájemní smlouva potřebná k pronajímání bytu je uzavírána mezi vlastníkem bytu a nájemcem. Byt nebo dům je za úplatu pronajímán nájemníkům, kteří jej po stanovenou dobu předem dohodnutou v nájemní smlouvě užívají. U nás tvoří nájemní sektor po SLDB 2001 29% bytového fondu, čili zhruba jedna třetina domácností bydlí v pronájmu. Nájemního bydlení využívají zejména domácnosti se středními a nízkými příjmy, protože pro ně nepředstavuje tak velké náklady jako pořízení vlastnického bydlení.

1.2.2.1 Soukromý nájemní sektor

Soukromý nájemní sektor je nájemním bydlením, které je provozováno, pronajímáno a vlastněno soukromými osobami, ať už fyzickými nebo právnickými za účelem dosažení maximálního zisku. Na druhé straně tu však stojí nájemci, jejichž zájem na pronájmu bytu je v rozporu s názory pronajímatelů, tedy proti maximalizaci zisku pronájemců. V soukromém nájemním sektoru se negativně promítají státní zásahy na trhu s byty, jako je regulace

---

[28] Název: Proč vzrůstá vlastnické bydlení na oblibě?
Přístup z internetu: http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=63 – 3. února 2008
[29] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006 str. 87
[30] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované MMR ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10. února 2008

nájemného a vytváření zákonů na ochranu nájemníků. Tyto faktory přispěly v minulosti k tomu, že nájemní bydlení nebylo atraktivní, protože bylo pro investory méně výnosné. Přispělo to také k zanedbanosti bytového fondu a k neuspokojivým vztahům mezi pronajímateli a nájemci bytů. Soukromý nájemní sektor tvoří v České republice poměrně malou část, a to 12% bytového fondu. Na trhu s byty převyšuje poptávka po levném bydlení domácností s nižšími příjmy, která však neodpovídá nabídce bytů, jelikož tyto domácnosti si nemohou dovolit platit tržní nájemné, a tak převažuje ve většině případů smluvní nájemné.[31] Sektor je financován zejména ze soukromých zdrojů, z úvěrů a půjček od bank.[32]

Část nově postavených bytů je rozprodávána do vlastnictví, které jsou následně pronajímány za poměrně vysokou cenu, než představují náklady za služby, jako je elektřina, vodné, stočné atd., protože vlastníci kupují byt za jiným účelem než-li za uspokojením své potřeby po bydlení. Koupě bytu pro ně představuje uložené finanční prostředky, které se v čase zhodnotí nebo mají v plánu přenechat byt v budoucnosti svým dětem.

1.2.2.2 Veřejný nájemní sektor

Veřejný nájemní sektor spadá ve většině případů pod kompetenci obcí. Obce jsou však jak vlastníky veřejného nájemního sektoru, tak i veřejný bytový fond provozují. Potýkají se tak s podobnými problémy jako soukromý nájemní sektor. Obce tedy vlastní bytový fond a současně musejí respektovat a brát v úvahu veřejný zájem. Zkombinování těchto úloh je dosti náročné, a proto se v mnoha zemích projevuje tendence přenechání péče tohoto sektoru jiným subjektům, v převážné míře neziskovým organizacím, protože obce jsou ve větší míře neochotné pronajímat byty problematickým domácnostem.

1.2.2.3 Neziskové nájemní bydlení

Neziskovému nájemnímu bydlení také nezřídka kdy často říkáme tzv. sociální bydlení. Sociální bydlení je sektorem, kde se pokouší veřejné orgány státu nebo obcí zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu nájemního bydlení a umožnit sociálně slabším skupinám obyvatelstva, které si nemohou z různých důvodů zajistit bydlení, důstojné a vyhovující bydlení.[33] Často toto nájemní bydlení zprostředkovávají neziskové organizace a jedná se tak o podporu ze strany nabídky. *„Cílem provozování neziskového bydlení není dosáhnout zisku,*

[31] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 50
[32] Valentová, B. – Kohout, J.: Cesta do Evropské unie – bydlení a bytová politika v Evropské unii, MMR ČR, Praha 1997
[33] Lux, M.: Sociální bydlení v zemích Evropské unie, Sociologický ústav AV ČR, časopis Veřejná správa č. 22/2001. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2001/0022/22zahr.html - 28. února 2008

nýbrž uspokojit bytové potřeby občanů. Je určené skupinám obyvatel, jejichž špatná ekonomická situace je spojena se zdravotními problémy, nebo se jedná o důležité profese pro obci – učitelé, lékaři, policisté. Tato forma bydlení je poskytována obcemi či neziskovými organizacemi.“ [34] Problém neziskových organizací může spočívat v tom, že stojí mezi dvěma rozhodnutími. Mají být finančně nezávislé a postarat se samy o sebe a přitom naplňovat již zmíněné sociální aspekty, tedy zajišťovat bydlení sociálně slabším, což může vést k tomu, že mohou propagovat nájemce s vyšším důchodem, před zájemci s nižšími příjmy.

1.2.3 Družstevní bydlení

Podíl družstevního bydlení přestavoval po SLDB 2001 17% bytového fondu, zastoupený ve velkém měřítku panelovými domy. Družstvo je dle definice obchodního zákoníku: *„společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních a nebo jiných potřeb svých členů* (v tomto případě máme samozřejmě na mysli uspokojování bytových potřeb domácností). *Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.“* [35] Družstvo je založeno na principu rovnosti, kolektivismu, samostatnosti a ekonomické spoluúčasti jako podmínky členství.[36] Družstevní bydlení je také jedna z forem nájemního bydlení, ale v současné době jsou čím dál tím více uplatňovány legální cestou převody členských práv, a tak se družstevní bydlení stále více podobá vlastnickému a jeho cenám. Tím pádem jsou opomenuty rodiny se středními příjmy, pro které bylo družstevní bydlení v první míře určeno. Díky privatizaci obecního bytového fondu vznikají nové družstevní byty, které nejsou nijak podporovány ze strany státu. Avšak je také možné pořídit si družstevní byt na hypotéku, ale zájemce o úvěr musí mít k dispozici ještě jinou nemovitost. Banka ve výjimečných případech poskytne úvěr na byt, v případě, že se žadatel stane jeho vlastníkem. K pořízení družstevního bytu může pomoci i stavební spoření.[37]

---

[34] Gola, Petr :Jak draze budeme bydlet v Evropské unii?. Přístup z internetu: http://www.mesec.cz/clanky/jak-draze-budeme-bydlet-v-evropske-unii/ - 29. února 2008

[35] Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

[36] Římalová, O., Holešovský, J.: Družstva, C. H. Beck, Praha 1999. Publikováno v Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová potika, Ekopress, Praha 2006, str. 153

[37] Jarošová, Jana: Družstevní byt na úvěr pořídíte, ale čekejte problémy. Přístup z internetu: http://fincentrum.idnes.cz/druzstevni-byt-na-uver-poridite-ale-cekejte-problemy-p06-/fi_osobni.asp?c=A080305_174252_fi_osobni_jjj – 8. března 2008

2 Analýza bytového fondu

2.1 Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001[38]

Informace a data v oblasti bydlení je možné nacházet v široké škále statistik a evidencí, např. ve statistice celkové stavební produkce a počtu vydaných stavebních povolení. Podrobnější a souhrnné údaje v oblasti bydlení můžeme nalézt v publikaci Ministerstva průmyslu a obchodu pod názvem Stavebnictví České republiky, která je vydávána jednou ročně.[39] Významné a nezastupitelné místo mezi statistikami v oblasti bydlení zaujímá Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), které probíhá jednou za deset let. K určitému časovému okamžiku jsou zjišťovány údaje o demografických, sociálních a ekonomických charakteristikách obyvatelstva a domácnostech, ve kterých žijí. Dále pak také získáváme cenné údaje o úrovni bydlení a struktuře domovního a bytového fondu, které jiné statistiky jen těžko zachycují, protože jejich zjištění je obtížné. SLDB probíhá v praxi tak, že jsou do domácností zaslané sčítací tiskopisy tzv. Domovní listy, které vyplní vlastník domu nebo jeho správce. Také se vyplňuje tzv. Bytový list, který je obsáhlejší a vyplňuje jej uživatel daného bytu. Poslední SLDB proběhlo v roce 2001 a před námi je nové sčítání naplánované na rok 2011, které má být součástí mezinárodního programu populačních a bytových censů pod záštitou Organizace spojených národů (OSN).[40]

Údaje z SLDB o struktuře bytového fondu jsou srovnatelné od roku 1970 a od této doby se uskutečnilo sčítání celkem čtyřikrát. Tabulka 1 ukazuje vývoj bytového fondu v letech 1970-2001, počet bytů celkem, z toho kolik jich bylo trvale obydlených a neobydlených. Dále pak počet bytů v rodinných a bytových domech. K 1. březnu 2001 představoval úhrnný bytový fond 4 366 293 bytů, což ke dni sčítání představuje 427 bytů na 1000 obyvatel a 3 827 678 bytů bylo trvale obydlených, tj. 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel.

Od roku 1970 se zvýšil bytový fond téměř o více než jeden milion bytů, což představuje nárůst o jednu třetinu. Největších přírůstků dosahoval bytový fond mezi roky 1970 a 1980, tedy 564 780 bytů. Bylo to způsobeno rozsáhlou výstavbou bytových domů

[38] Kapitola zpracovaná dle ČSÚ: Vývoj bytového fondu v ČR v letech 1970-2001. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf - 17. února 2008
[39] Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (MPO ČR). Přístup z internetu: http://www.mpo.cz/dokument39312.html - 9. února 2008
[40] Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/home - 9. února 2008

naúkor domů rodinných, jak můžeme názorně vidět v Grafu 1, kde křivka bytových domů má rostoucí průběh a křivka rodinných bytů je klesající.

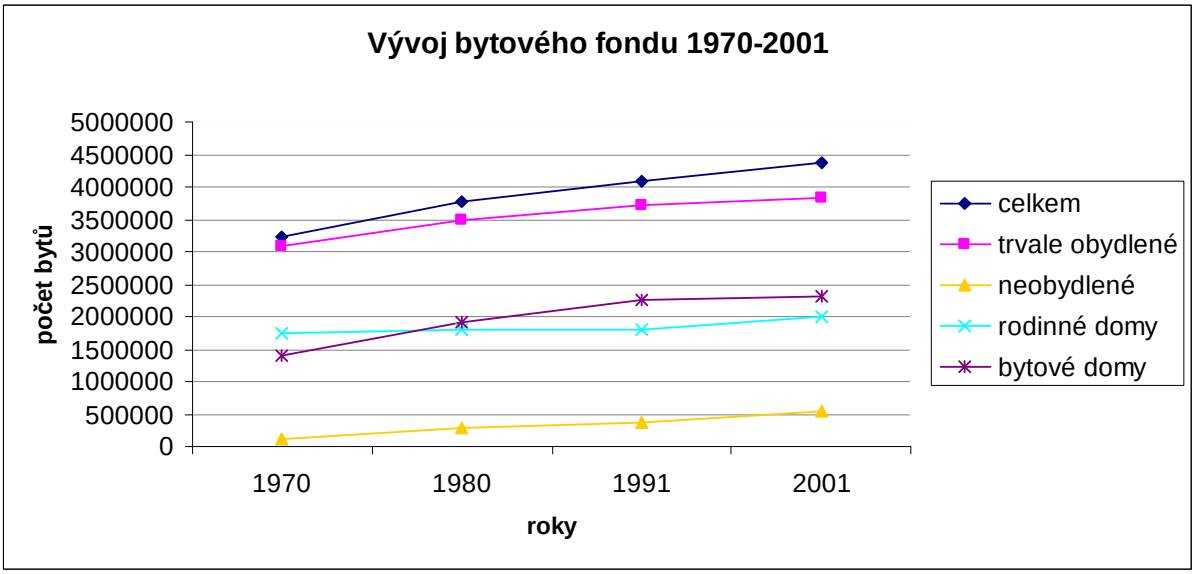
Tabulka 1: Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001

Rok sčítání	Byty					Z toho byty v domech			
	celkem	trvale obydlené		neobydlené		rodinných		bytových	
		absolutně	v %	absolutně	v %	absolutně	v %	absolutně	v %
1970	3 216 631	3 088 841	96,03	127 790	3,97	1 740 945	54,12	1 406 332	43,72
1980	3 781 411	3 494 846	92,42	286 565	7,58	1 813 288	47,95	1 913 556	50,60
1991	4 077 193	3 705 681	90,89	371 512	9,11	1 795 462	44,04	2 244 947	55,06
2001	4 366 293	3 827 678	87,66	536 615	12,34	2 005 122	45,92	2 310 641	52,92
Rozdíly:									
1980-1970	564 780	406 005	71,89	158 775	28,11	72 343	4,16	507 224	36,07
1991-1980	295 782	210 835	71,28	84 947	28,72	-17 826	-0,98	331 391	17,32
2001-1991	289 100	121 997	42,20	167 103	57,80	209 660	11,68	65 694	2,93
2001-1970	1 149 662	738 837	64,27	408 825	35,56	264 177	x	904 309	x

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ) – Sčítání domu, lidů a bytů z let 1970, 1980, 1991 a 2001.
Přístup z internet: http://www.czso.cz – 17. února 2008; vlastní zpracování

Její mírně rostoucí průběh zaznamenáváme od 90. let, kdy začala klesat výstavba bytových domů, což mělo za následek stárnutí bytového fondu bytová výstavba se přesunula z velkých měst do sousedních obcí.

Graf 2: Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001



Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ) – Sčítání domu, lidů a bytů z let 1970, 1980, 1991 a 2001.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 17. února 2008; vlastní zpracování

Počet bytů je nejen ovlivněn bytovou výstavbou, ale také dalšími faktory, jako je na jedné straně fyzická likvidace bytů nebo převod bytů k nebytovým účelům a na druhé straně opětovné zařazení dříve vyčleněných bytů sloužících k rekreaci zpět do bytového fondu.

Za zmínku stojí jistě i to, že přírůstky trvale obydlených bytů se neustále snižují a dochází k nárůstu neobydlených bytů.[41]

Za poslední desetiletí (1991-2001) dosáhl přírůstek bytového fondu více než 289 tisíc bytů, ale statistika stavebnictví za stejné období zjistila jen 243 tisíc nově vystavených bytů. Podle Českého statistického úřadu je však třeba vzít na vědomí tzv. odpad bytového fondu, tj. byty, které přestaly existovat, nebo změnily svoji strukturu. V 90. letech je statisticky odhadován na 100 tisíc bytů, což činí po odečtení těchto sto tisíc čistý přírůstek pouze 143 tisíc, avšak podle SLDB je počet nových bytů téměř dvojnásobný. Příčin, proč jsou údaje ze statistiky stavebnictví a SLDB 2001 rozdílné, je hned několik. Vliv na rozšíření bytového fondu mají kromě nové výstavby a vrácení části bytů sloužících k individuální rekreaci i další faktory (cca 60-65 tisíc bytů). Druhá nejčastější příčina bytového fondu jsou byty vrácené bytovému účelu. V roce 1991 byly vyčleněny správně z bytového fondu, ale v následujících letech k jejich dalšímu vyřazování nedocházelo a některé z nich byly mylně označeny popisnými čísly a započítány v roce 2001 (cca 20-25 tisíc bytů). Jako další příčinu můžeme uvést dva byty v rodinných domech, které vznikly přestavbou bytu, avšak tyto přestavby nebyly hlášeny stavebním úřadům, a tak nemohly být vykázány ve statistice stavebnictví, neboť neměly stavební povolení (cca 15-20 tisíc bytů). Obdobné příčiny mělo provádění přestaveb v ubytovnách a restituovaných domech a v roce 1991 nebyly zahrnuty do sčítání byty využívané sovětskou armádou (cca 8 tisíc). Kladný vliv na SLDB 2001 měly i kvalitní popisy a mapy sčítacích obvodů, a tak touto modernější technologií nemohl být žádný objekt vynechán.[42]

2.2 Trvale obydlené a neobydlené byty

Trvale obydlené byty definujeme jako *„byty, kde má alespoň jedna osoba hlášený trvalý pobyt.“* Naopak **byty neobydlené** jsou *„byty, v nichž není žádná osoba hlášena k trvalému pobytu.“*[43] K 1. březnu 2001 bylo sečteno 3 827 678 bytů trvale obydlených (tedy 374 bytů na 1000 obyvatel) a 538 615 bytů neobydlených. Zatímco přírůstek trvale obydlených bytů se snižuje a za poslední desetiletí byl nejmenší (121 997 bytů) od roku 1980, jak můžeme vidět v Tabulce 5, tak naopak přírůstek neobydlených bytů se za poslední desetiletí (167 103 bytů) se rapidně zvyšuje a od 80. let se zdvojnásobil, jak můžeme vidět

[41] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str.229
[42] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str.230
[43] Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/o/41n1-02-2001-i__vyvoj_bytoveho_fondu - 1. března 2008

v Tabulce 2. Příčin je hned několik. To, že jsou byty neobydlené spíše naznačuje, že většina z nich je v takovém stavu, že se v nich nedá bydlet.

Tabulka 2: Vývoj počtu neobydlených bytů 1980-2001 (SLDB 1980, 1991, 2001)

Rok	Neobydlené byty celkem	Z toho				Důvody neobydlení	
		rodinné domy		bytové domy		slouží k rekreaci	nezpůsob. k bydlení
		abs.	v %	abs.	v %		
1980	286 565	208 445	72,74	65 897	23,00	108 867	30 659
1991	371 512	270 073	72,70	94 984	25,57	129 199	47 523
2001	538 615	372 991	69,25	149 911	27,83	175 225	53 196
Rozdíl (2001-1991)	167 103	102 918	38,11	54 927	57,83	46 026	5 673

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Neobydlené byty. Přístup z internetu: http://www.czso.cz - 1. března 2008; vlastní zpracování

Do neobydlených bytů jsou započítávány vesnické byty, které slouží pouze k rekreaci občanů (32,53 %). Vlastní je chataři, chalupáři, rekreanti, kteří mají hlášený trvalý pobyt ve svých městských bytech, a tak byty sloužící k rekreaci tvoří největší část, jednu třetinu neobydlených bytů.

Tabulka 3: Důvody neobydlených bytů k 1. 3. 2001 (SLDB 2001)

Důvody neobydlených bytů	Neobydlené byty				
	celkem	v %	z toho		
			rodinné domy	bytové domy	ostatní
	538 615	100	372 991	149 911	15 713
Dům obydlen přechodně	117 247	21,77	47 397	65 576	4 274
Změna uživatele	15 830	2,94	6 821	8 629	380
Slouží k rekreaci	175 225	32,53	174 182	978	65
Přestavba domu	37 064	6,88	26 914	9438	712
Dosud neobydlen po kolaudaci	15 562	2,89	8 539	6 652	371
Pozůstalostní nebo soudní řízení	14 499	2,69	9 900	4 511	88
Nezpůsobilý k bydlení	53 196	9,88	42 483	8 419	2 294
Jiný důvod	109 992	20,42	56 755	45 708	7 529

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Vývoj počtu neobydlených bytů.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008; vlastní zpracování

Druhou příčku ve stupnici neobydlených bytů obsadily domy obydlené přechodně (21,77 %). Bytový fond stárne a byty se stávají nezpůsobilé k bydlení (9,88 %). Do neobydlených bytů jsou také samozřejmě započítávány byty, které jsou již zkolaudované, ale dosud neobydlené, domy, jež procházejí přestavbou, byty v soudním, či pozůstalostním řízení, neobydlené domy z důvodu změny uživatele a neobydlené byty z jiných příčin, než které sleduje Český statistický úřad. Z těchto příčin je neobydleno cca 195 tisíc bytů, tedy

kolem 36 %. Následující Tabulka 4 rozděluje trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání, nebo-li podle forem vlastnictví bytu. Největší zastoupení v České republice k 1. březnu 2001 představují byty v rodinných domech, a to skoro jednu polovinu všech trvale obydlených domů (42,64 %). V bytových domech jsou nejčastější nájemní (26,47 %) a družstevní byty (14,26 %) a byty v osobním vlastnictví (11,01 %). V současné době stoupá podíl bytů v osobním vlastnictví, protože byl umožněn odprodej družstevních bytů a nájemních bytů, který byl umožněn legislativou z počátku 90. let.[44]

Tabulka 4: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání (SLDB 2001)

Právní důvod užívání bytu		absolutně	relativně (v %)	osoby
Byty celkem		3 827 678	100	10 101 302
Byty v bytových domech	**osobní vlastnictví**	421 547	11,01	1 014 943
	nájemní	1 013 031	26,47	2 473 302
	družstevní	545 917	14,26	1 426 566
	čl. družstva nájemců	103 216	2,70	247 831
	ostatní	77 019	2,01	179 333
Byty v rodinných domech		1 632 131	42,64	4 670 854
Byty v ostatních budovách		34 817	0,91	88 473
Z toho	**s 1 CD***	3 456 289	90,30	x
	s 2+ CD*	371 389	9,70	x

Zdroj: ČSÚ. Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle úrovňových ukazatelů bydlení. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008; vlastní zpracování

**) CD = cenzová domácnost – nejmenší sociální kolektivita osob bydlících v jednom bytě a je konstruována v rámci jedné hospodařící domácnosti podle příbuzenského nebo jiného vztahu jednotlivých osob zapsaných ve sčítacím archu*

Další přehled v Tabulce 5 vypovídá o vývoji obydlených bytů podle počtu obytných místností od 80. let až po poslední Sčítání z roku 2001. Snižuje se počet bytů s jednou obytnou místností, počet bytů s dvěma obytnými místnostmi stagnuje a nejvíc roste počet bytů s třemi obytnými místnosti, který se oproti roku 1991 zvýšil o 86 265 bytů a jež mají v bytovém fondu největší podíl. Narůstá počet bytů v rodinných domech. Jsou prováděny značné rekonstrukce a modernizace bytového fondu směřující k prostornějšímu, většímu a pohodlnějšímu bydlení. Zlepšuje se i vybavenost bytů, tzv. bytů I. kategorie (byty, které jsou

[44] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 230

vybaveny základním příslušenstvím a ústředním topením), jejichž podíl byl v roce 2001 89 %. Podíl bytů a jejich vybavenost není taková jako u bytů I. kategorie, klesá.

Tabulka 5: Byty podle počtu obytných místnosti v ČR v letech 1991-2001 (SLDB 1991, 2001)

Počet obytných místností	Byty celkem			Rozdíl (2001-1991)	Složení v %	
	1980	1991	2001		1991	2001
1 obytná místnost	746 650	572 803	522 101	-50 702	15,46	13,64
2 obytné místnosti	1 245 447	1 171 027	1 171 440	413	31,60	30,60
3 obytné místnosti	1 033 508	1 272 602	1 358 867	86 265	34,34	35,50
4 obytné místnosti	308 750	427 053	456 935	29 882	11,52	11,94
5 a více obytných místností	160 491	262 196	282 879	20 683	7,08	7,40
Nezjištěno	x	x	35 456	35 456	x	0,93
Celkem	3 494 846	3 705 681	3 827 678	121 997	100	100

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Struktura bytového fondu.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008; vlastní zpracování

Zlepšuje se technická vybavenost bytů. V roce 2001 bylo nejvíce bytů vybaveno plynovou přípojkou oproti roku 1991, a to cca 65 %. Samozřejmostí v bytě je vlastní vodovod, vlastní koupelna a vlastní splachovací záchod, který užívá přes devadesát procent domácností. Přes dvě třetiny domácností (68 %) mají zavedenou kanalizační přípojku, což v dnešní době považuji za nedostatečné, i když se situace lepší. Zvláště ve vesnických obydlích tyto kanalizační přípojky nejsou zavedeny a odpad je sveden do nejbližšího potoka nebo pole, a tak ve velké míře znečišťuje životní prostředí.[45]

2.3 Bytová výstavba v období 1990-2007

Vývoj bytové výstavby můžeme sledovat podle počtu zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v určitém roce, jejichž počty jsou zjistitelné ve statistice stavebnictví, kterou Český statistický úřad zveřejňuje kvartálně v každém roce. Počet zahájených a rozestavěných bytů na počátku 90. let poklesl. Oživení bytové výstavby přichází ve 2. polovině 90. let díky podpoře nástrojů bytové politiky ze strany státu. Cena bydlení vzrostla, ale dopomoci k jeho finanční dostupnosti měla podpora stavebního spoření, hypotečních úvěrů a různých programů pod záštitou vlády. Počet zahájených bytů se začal zvyšovat, ale nedosáhl úrovně z roku 1990, kdy bylo zahájeno přes 60 tisíc bytů, protože ve 2. polovině 90. let se pohyboval průměrně přes 33 tisíc. Podobný trend můžeme také sledovat

[45] Český statistický úřad (ČSÚ). Struktura obydleného bytového fondu.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf - 2. března 2008

na trhu dokončených bytů.[46] Z celkového pohledu můžeme říci, že v devadesátých letech bylo dokončeno poměrně málo nových bytů, ale skutečná nabídka byla vyšší a podobná data za rok 2001 budeme mít k dispozici, až po sčítání v roce 2011. Avšak počty dokončených bytů rostly, což můžeme považovat za kompenzaci pravděpodobného snižování alternativních forem dodatečné nabídky bytů. Stejně tak jako rostou počty dokončených bytů, tak se zvyšuje i kvalita bydlení, protože se snižuje počet osob připadajících na jeden byt. V roce 2006 připadalo na jednu osobu 30 m^2 oproti Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001, kdy na jednu osobu připadalo 27,7 m^2.[47]

Tabulka 6: Bytová výstavba v letech 1990-2007, v počtech bytů

Rok	Dokončené byty	Zahájené byty*	Rozestavěné byty
1990	44 594	61 004	158 840
1991	41 719	10 899	128 228
1992	36 397	8 429	97 768
1993	31 509	7 454	72 356
1994	18 162	10 964	62 117
1995	12 662	16 548	66 172
1996	14 482	22 680	74 726
1997	16 757	33 152	90 552
1998	22 183	35 027	103 191
1999	23 734	32 900	112 530
2000	25 207	32 377	118 785
2001	27 759	28 983	121 705
2002	27 292	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
2005	32 863	40 381	155 202
2006	30 190	43 747	168 825
2007	41 650	43 796	170 971

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Bytová výstavba 1991-2007.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008; vlastní zpracování

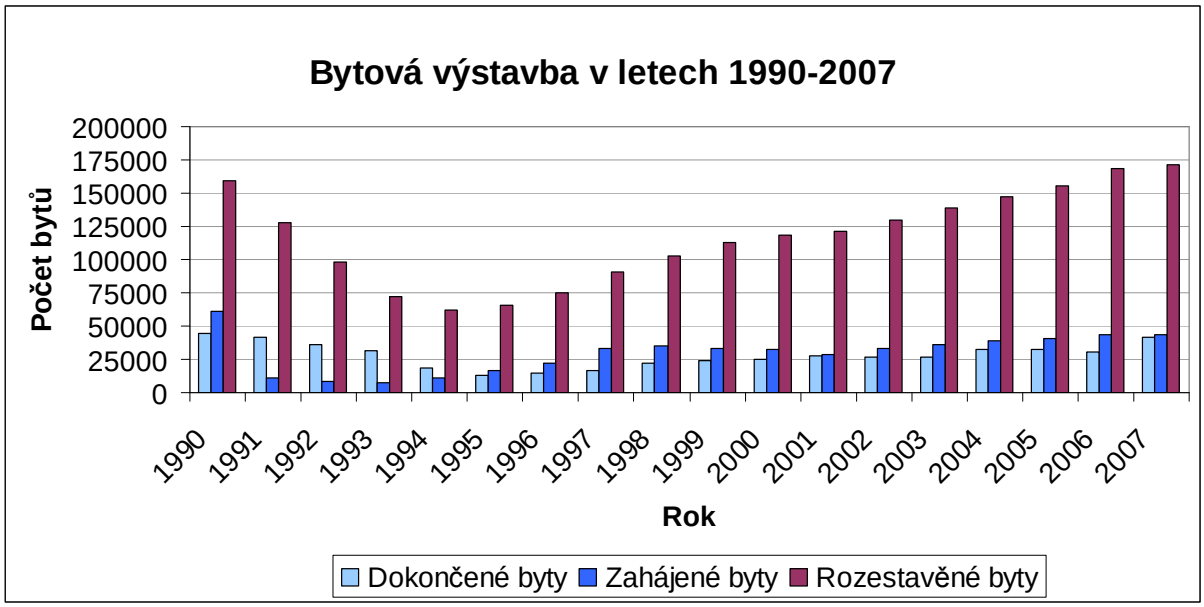
**) od 1.1.2006 je za zahájený byt považován byt, na který je vydáno stavení povolení. Do roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku*

V současné době se situace začíná obracet k lepšímu. Za rok 2007 bylo dokončeno nejvíce bytů (cca 42 tisíc). Tento počet dokončených bytů představuje největší počet dokončených bytů od roku 1991.

[46] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 236-240
[47] Kupka, V.: Bydlení a jeho specifický trh, Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc - 6. března 2008

„V loňském roce bylo dokončeno nejvíce bytů od roku 1991. Jejich počet se oproti roku 2006 zvýšil o 38 procent na 41 650. I to pomohlo růstu celého stavebnictví o 6,7 procenta. Jeho hlavním motorem ale zůstává výstavba dálnic. Počet zahájených bytů se ovšem po pěti letech růstu téměř nezměnil, oproti předminulému roku se zvýšil o pouhé promile na 43 796 jednotek. Průměrný byt měl 122,7 metrů čtverečních a hodnotu 2,4 milionu korun. Vyplývá to z údajů Českého statistického úřadu.“[48]

Graf 3: Bytová výstavba v letech 1990-2007



Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ), Bytová výstavba 1991-2007.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008; vlastní zpracování

Do roku 1990 měly velký podíl na počtu dokončených domů byty v panelových domech v družstevním vlastnictví. Po roce 1990 nastal zlom a v počtu dokončených bytů začaly převažovat byty v rodinných domech oproti bytům v domech bytových a zmenšil se podíl družstevní výstavby. Největší poptávka v počtu dokončených bytů byla po bytech prodávaných do osobního vlastnictví a počet nájemních bytů určených ke komerčnímu a sociálnímu nájmu byl celkem nízký.[49] Oproti zemím západní Evropy intenzita bytové výstavby v České republice vyjádřená v dokončených bytech nedosahuje takových hodnot, jakých by bylo třeba.[50]

[48] Šitner, Roman: Přibylo nejvíc bytů za 16 let, Hospodářské noviny – Z Domova, 15.února 2008
[49] Kupka, V.: Bydlení a jeho specifický trh, Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc - 6. března 2008
[50] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 238-239

2.4 Zahájené a dokončené byty z územního hlediska[51]

Nejvyšší intenzita bytové výstavby v roce 2005 je ve Středočeském, Jihomoravském a Jihočeském kraji a samozřejmě v Praze. Naopak nejnižší intenzita bytové výstavby je Ústeckém a Moravskoslezském kraji, kde jsou počty zahájených bytů nejmenší na 1000 obyvatel ročně, jak můžeme vidět v Tabulce 7. V různých informačních zdrojích se můžeme dočíst, že velikost bytové výstavby je závislá na ekonomické síly regionu a na míře nezaměstnanosti.

Tabulka 7: Zahájené a dokončené byty,HDP na 1 obyvatele a míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích za rok 2005

Kraje	Zahájené byty	Zaháj. byty na 1000 ob. ročně	Dokončené byty	Dok. byty na 1000 ob. ročně	Střední stav ob.	HDP na 1 ob. (Kč)	HDP na 1 ob., průměr ČR=100	Míra reg. nezam. (%)
Praha	8 124	6,91	6 564	5,58	1 176 116	610 799	209,2	3,25
Středočes.	9 565	8,32	6 084	5,29	1 150 128	268 915	92,1	6,25
Jihočes.	2 359	3,76	1 956	3,12	626 766	261 068	89,4	6,69
Plzeňský	1 698	3,09	1 975	3,59	550 371	273 058	93,5	6,45
Karlovar.	677	2,22	1 149	3,77	304 587	220 265	75,4	10,28
Ústecký	1 385	1,68	1 042	1,27	822 977	236 728	81,1	15,41
Liberecký	961	2,24	1 133	2,65	428 268	245 506	84,1	7,73
Královehrad.	1 970	3,6	1 423	2,6	547 849	255 610	87,6	7,33
Pardubický	1 711	3,38	1 400	2,77	505 553	240 064	82,2	8,35
Vysočina	1 633	3,2	1 573	3,08	510 000	246 426	84,4	8,23
Jihomorav.	4 887	4,32	3 816	3,38	1 130 282	265 504	90,9	10,21
Olomoucký	1 760	2,75	1 118	1,75	638 981	220 896	75,7	10,65
Zlínský	1 645	2,79	1 706	2,89	590 447	249 017	85,3	9,27
Moravskosl.	2 006	1,6	1 924	1,54	1 251 767	235 529	80,7	14,23

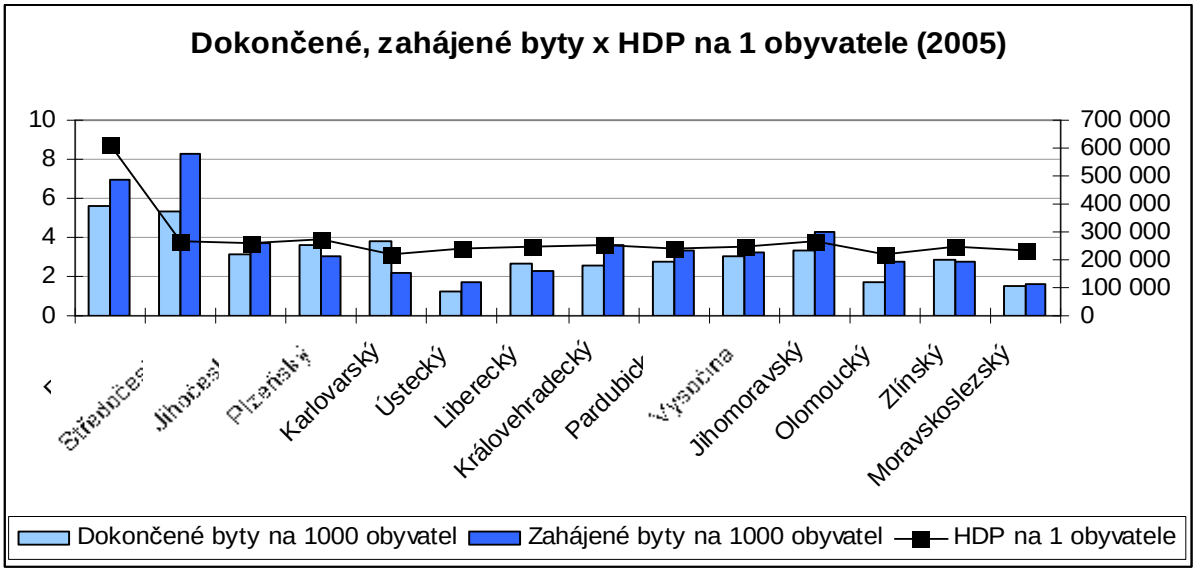
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Krajské ročenky. Přístup z internet: http://www.czso.cz – 2. března 2008; vlastní zpracování

V následujícím textu se pokusím zjistit, zda bytová výstavba skutečně odpovídá ekonomické síle jednotlivých regionů, a zda je bytová výstavba závislá na míře nezaměstnanosti v jednotlivých regionech za rok 2005. Graf 4 vyjadřuje závislost počtu zahájených a dokončených bytů na 1000 obyvatel ročně vztahujících se k hrubému domácímu produktu na jednoho obyvatele za rok 2005. Jak můžeme vidět z grafu, tak ekonomicky nejsilnějším regionem je Praha, kde HDP na obyvatele je 611 tisíc Kč. Počet zahájených bytů byl nadprůměrný (6,91 zahájených bytů na 1000 obyvatel) a stejně tak počet dokončený bytů (5,58 dokončených bytů na 1000 obyvatel). Jiná situace je v Jihomoravském a Jihočeském kraji. V Jihomoravském kraji s HDP přes 265 tisíc Kč, tedy HDP odpovídajícímu jedné

[51] Kapitola inspirována a zpracována dle Trnka Václav: Význam neziskového sektoru v bytové politice České republiky (rukopis), vedoucí práce: Petr Toth, 2003

třetině HDP na jednoho obyvatele v Praze, byl počet zahájených bytů 4,32 na 1000 obyvatel a počet dokončených bytů 3,38 na 1000 obyvatel, což v podstatě odpovídá velikosti HDP na jednoho obyvatele v tomto roce. V Ústeckém kraji, kde je intenzita bytové výstavby nejnižší (1,68 zahájených a 1,27 dokončených bytů na 1000 obyvatel) bylo HDP na 1 obyvatele kolem 237 tisíc Kč. Z uvedeného grafu vyplývá, že počet zahájených a dokončených bytů v některých regionech (Jihočeský, Plzeňský, Pardubický, Jihomoravský kraj a kraj Vysočina) odpovídá vývoji HDP na hlavu. Naopak v Praze, Středočeském, Karlovarském, Ústeckém a např. Moravskoslezském kraji HDP na 1 obyvatele neodpovídá počtu zahájených a dokončených bytů.

Graf 4: Dokončené a zahájené byty na 1000 obyvatel vztahujících se k HDP na 1 obyvatele za rok 2005

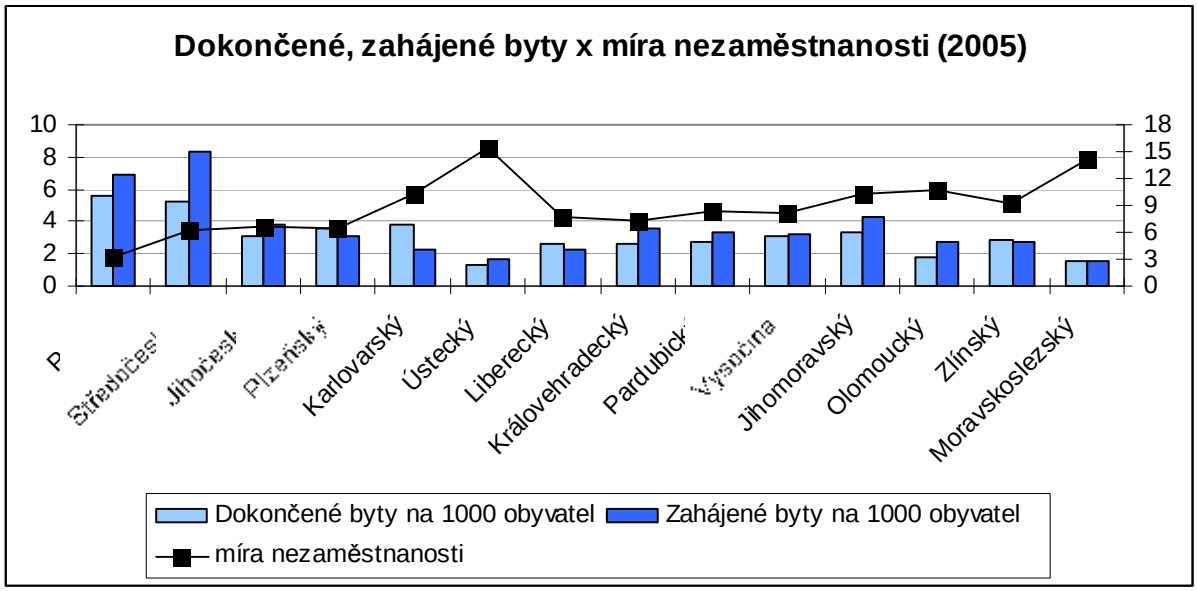


Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Stavebnictví. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008; vlastní zpracování

V Praze toto rozdílné tempo růstu můžeme vysvětlovat tím, že HDP na obyvatele roste rychleji, než se staví a dokončují nové domy, protože v Praze je soustředěno hodně firem produkujících HDP, avšak mnoho lidí v Praze natrvalo nežije, ale za prací do Prahy dojíždí, nebo přechodně v Praze pobývá. Když se pak chtějí usadit, tak si v mnoha případech staví nové domy v kraji odkud pocházejí, nebo v přilehlých vesnicích u Prahy, kde nejsou rušeni hlukem velkoměsta, které už jsou součástí Středočeského kraje. Nejsou tak započítávány do počtu zahájených a dokončených bytů v hlavním městě Praha.

Nyní můžeme zjistit, jaký vztah je v jednotlivých regionech mezi počty zahájených a dokončených bytů na 1000 obyvatel a mezi registrovanou mírou nezaměstnanosti. Na Grafu 5 můžeme pozorovat jakýsi vztah mezi těmito ukazateli.

Graf 5: Dokončené a zahájené byty na 1000 obyvatel vztahujících se k míře nezaměstnanosti za rok 2005



Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Stavebnictví. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008; vlastní zpracování

V roce 2005 pouze v Jihočeském a Plzeňském kraji míra nezaměstnanosti odpovídá počtu zahájených a dokončených bytů na tisíc obyvatel. Naopak v ostatních krajích platí převážně takové pravidlo, že tam, kde je zaměstnanost nízká, se staví a dokončuje více bytů, než tam, kde je zaměstnanost vysoká, protože v těchto regionech se dokončuje a staví méně bytů. Jako příčiny můžeme uvést, že vysoká míra nezaměstnanosti způsobuje sníženou poptávku po koupi nových bytů, na kterou nabídka bytů reaguje na trhu tak, že klesá výstavba nových bytů. Tato závislost může být vysvětlována také tím, že snížení výstavby nových bytů může mít za následek pokles nabídky na trhu práce, a tak dochází ke zvýšení míry nezaměstnanosti, protože poptávka po práci převyšuje nabídku práce.

3 Finanční dostupnost bydlení[52]

Co si vlastně můžeme pod pojmem finanční dostupnost bydlení představit? Nejčastěji se můžeme dozvědět, že **finanční dostupností bydlení** *(affordability of housing)* rozumíme *„dostupnost, která se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo k zajištění různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích třetí strany (zpravidla máme na mysli vládu) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácností.“*[53] Finanční dostupnost bydlení není možné zaměnit s **fyzickou dostupností bydlení** *(availability of housing)*, která je definována jako *„zajištění dostatečného počtu kvalitně standardních bytových jednotek různé velikosti a různého právního důvodu užívání tak, aby tento počet odpovídal aktuální případně i budoucí předpokládané potřebě domácností pro bydlení v dané lokalitě.“*[54]

Bydlení by tedy mělo být finančně dostupné pro všechny domácnosti a poměr mezi výdaji a příjmy domácností by měl být rozumný a neměl by zatěžovat jejich důchod. Pokud mluvíme o finanční dostupnosti bydlení, tak máme samozřejmě na mysli, jak finanční dostupnost nájemního, tak i vlastnického bydlení. Finanční dostupnost bydlení určujeme nejčastěji podle ukazatele podílu nákladů na bydlení, které domácnost ze svého čistého příjmu vynakládá na získání a udržení přiměřeného a odpovídajícího bydlení. U vlastnické bydlení můžeme navíc sledovat ukazatel počtu let spoření na pořízení tohoto bydlení a samozřejmě i jiné indikátory. Finanční dostupnost nájemního bydlení je charakteristická podílem nákladů na bydlení k čistému příjmu domácnosti. Pro mezinárodní srovnání se k hodnocení finanční dostupnosti bydlení používá indikátor podílu výdajů na čistém příjmu domácností a pro nájemní sektor se používá tzv. čistá hodnota nájemného, tj. nájemné očištěné od příspěvků na bydlení a výdajů za energie a služby.[55]

Pokud analyzujeme finanční dostupnost bydlení, zkoumáme také finanční dostupnost bydlení pro různé příjmové skupiny obyvatelstva a také hlavně to, jakou finanční zátěž pro ně

---

[52] Kapitola zpracována dle Lux, M. a kol.: Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, Praha 2003

[53] Maclennan a Williams 1990, 9, citováno v Hui C. M. E.: Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong, Journal of Urban Planning and Development, 2001, Vol. 127, No. 1, p. 34-49. Publikováno v Lux, M., Burdová, P.: Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR), Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, Praha 2000 a Lux, M. a kol.: Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, Praha 2003, str. 9

[54] Kuda, F. – Šmidák, V.: Výzkum pro řešení regionálních disparit v oblasti bydlení, VŠ Báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, časopis Veřejná správa č.32/2007. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2007/32/priloha_1.html - 9. března 2008

[55] Lux, M.: Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU (Studie 10/2002), Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, Praha 2002, str. 3

představují výdaje za bydlení. Dále zkoumáme efektivnost nástrojů bytové politiky, které slouží ke zlepšení dostupnost bydlení, snížení sociálních nerovností obyvatelstva plynoucích ze sociálních problému, jako je sociální vyloučení, chudoba, nezaměstnanost, bezdomovectví. Zvýšené riziko finanční dostupnosti pořízení bydlení je také u mladých rodin s dětmi s nižšími příjmy a dalších sociálně ohrožených skupin obyvatelstva, jako jsou důchodci nebo nezaměstnaní. Ve finanční dostupnosti bydlení existují i poměrné regionální rozdíly plynoucí třeba z různé ekonomické síly regionů nebo míry zaměstnanosti a nabídce a poptávce po práci, které mohou vést až ke stěhování a opuštění daného regionu ve snaze lépe bydlet a mít lepší pracovní příležitosti.[56]

Podle Garnetta (2000) rozlišujeme tři základní přístupy pro analyzování finanční dostupnosti bydlení, a to **indikátorový, referenční a reziduální přístup**. Nyní si tyto přístupy podrobněji představíme[57]:

- **Indikátorový přístup** – jak již vyplývá z jeho názvu, tak tento přístup se zabývá indikátory, které měří míru zatížení výdajů na bydlení, tedy zajímá nás podíl nákladů na bydlení k příjmu domácností. Indikátory se diferencují podle toho, jak jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností. Náklady na bydlení mohou představovat jen výdaje na čisté nájemné, popřípadě výdaje na čisté nájemné, do kterého jsou započítávány energie a ostatní služby spjaté s bydlením, ale třeba i splátky úvěrů u vlastnického bydlení. Příjmy domácností jsou buď čisté nebo hrubé. Nejčastěji používaný ukazatel je však indikátor podílu čistého nájemného na celkových příjmech domácností.

- **Referenční přístup** – nezabývá se mírou zatížení, ale finanční dostupnost bydlení vztahuje k situaci v jiném sektoru nebo k potřebě zajištění bydlení určitým skupinám obyvatel. Což v praxi znamená to, že třeba nájemné můžeme odvodit od výše nájemného v soukromém nájemním sektoru, nebo můžeme stanovit nájemné tak, aby bylo dostupné pro rodiny s více dětmi a nízko příjmové domácnosti.

[56] Kuda, F. – Šmidák, V.: Výzkum pro řešení regionálních disparit v oblasti bydlení, VŠ Báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, časopis Veřejná správa č.32/2007. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2007/32/priloha_1.html - 9. března 2008

[57] Garnett, D.: Housing Finance, London: The Chartered Institute of Housing, 2000. Publikováno v Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 29

- **Reziduální přístup** – využívá indikátoru reziduálního příjmu, který představuje čistý příjem očištěný od nájemného a částky životního minima podle odpovídajícího systému sociálního zabezpečení v dané zemi. Tento indikátor je typický pro Velkou Británii.[58] Reziduální příjem domácnosti je celkový čistý příjem domácnosti ponížený o výdaje spojené s bydlením.

Při aplikaci těchto metod narážíme na řadu problému a nedostatků. Nízká kvalita bydlení může pramenit z nízké míry zatížení výdaji na bydlení. Indikátory referenčního přístupu a reziduální příjem nezobrazují reálné životní podmínky těch, kteří jsou nad stanovenou limitní hranicí. Při analýze není dostatečně brána v potaz kvalita samotného bydlení, ochrana nájemních práv, výše nákladů v případě dojíždění do zaměstnání atd. Z celkového hlediska se reálná majetková situace domácností neodráží v celkových čistých příjmech domácností.

Nejvíce využívané metody pro zjištění finanční dostupnosti bydlení jsou indikátorový a reziduální přístup, které se používají i u nás. Během 90. let byl sledován vývoj dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení s pomocí klasického ukazatele míry zatížení výdaji na bydlení, který byl doplněn o další ukazatele jako indikátor počtu let spoření, indikátor míry zatížení splátkami úvěrů. Přesné hodnoty ukazatelů můžeme najít ve **Statistice rodinných účtů** Českého statistického úřadu, která je vydávána jednou ročně. Základní jednotkou je domácnost, ať už rodina či jednotlivec. Domácnosti jsou vybírány metodou kvótního výběru, který vylučuje domácnosti s extrémně vysokými příjmy, které by zbytečně zkreslovaly měření. Za základní výběrové znaky považujeme sociální skupinu domácností, počet nezaopatřených dětí, čistý peněžní příjem nebo pohlaví u jednočlenných domácností. Domácnost, která spadá do výběrového šetření si vede přehled o svých výdajích a příjmech v průběhu zkoumaného roku. Nevyrovnané počty domácností, které zastupují jednotlivé sociální skupiny byly odstraňovány vážením pomocí koeficientů ze šetření Mikrocenzusu. **Mikrocensus** je rozsáhlé šetření nejen o vývoji výdajů za bydlení, ale také analyzuje příjmy, údaje o bydlení a také údaje o vybavení domácnosti předměty dlouhodobé spotřeby.

[58] Lux, M.: Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU (Studie 10/2002), Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, Praha 2002, str. 3

Nevýhoda mikrocensů byla taková, že lidé odmítali sdělit své osobní údaje o příjmech a výdajích, a tak nejen tato skutečnost přispěla k zániku tohoto statistického šetření.[59]

K analýze *vývoje dostupnosti nájemního bydlení* v 90. letech byl použit indikátorový a částečně reziduální přístup. Podle Luxe (2003) představovaly výdaje domácností na nájemním bydlení největší zátěž v letech 1991-1993, 1997 a 1999. Z sledovaného období největší část svých příjmů vydávaly na bydlení neúplné rodiny, úplné rodiny s nízkým příjmem, důchodci a domácnosti jednotlivců, a to převážně ženy. Studie však prokázaly, že vysoká míra výdajů na bydlení je způsobena tím, že zejména jednotlivci a důchodci žijí obvykle ve velkých bytech, které převyšují jejich spotřebu bydlení. Dále dochází ke stále většímu rozevírání nůžek mezi příjmově nejslabšími a příjmově nejsilnějšími domácnostmi výdaji na bydlení. I velikost bydliště je závislá na tom, jak jsou domácnosti zatíženy výdaji na bydlení. Nejvíce zatíženou skupinou výdaji na bydlení jsou hned po důchodcích mladé domácnosti.[60]

Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení je obtížněji měřitelná, než-li dostupnost nájemního bydlení. Dostupnost vlastnického bydlení je odlišná pro domácnosti, které už splatily svoje závazky a pro domácnosti, které stále ještě půjčky na pořízení vlastnického bydlení splácejí. Koeficient míry zatížení výdajů na bydlení je závislý na tom, zda byla v bytě prováděna rekonstrukce, oprava nebo přestavba bytu, protože tyto úpravy bytu zvyšují výdaje na bydlení. Domácnost žijící ve vlastním domě může v nejhorším případě při finančních problémech dům prodat a jít do nájemního bydlení. Finanční dostupnost vlastnického bydlení může být těmito případy zkreslena. Ze statistických analýz i přesto bylo zjištěno, že uvlastnického bydlení jsou nejvíce ohroženi důchodci, jednotlivci, neúplné a úplné rodiny s dětmi, kde hlava rodiny není ekonomicky aktivní. Míra zatížení je však u vlastnického sektoru oproti nájemnímu bydlení nižší. Pro měření *dostupnosti nového vlastnického bydlení* bylo použito několik ukazatelů, jež se shodují na stejném závěru, že mezi roky 1997 a 1999 začalo být pořízení bydlení únosnější, i když mezi roky 1991 a 2001 se dostupnost bydlení snížila, avšak do jisté míry tento negativní dopad brzdily státní nástroje podpory bydlení, které zaznamenaly domácnosti s vyššími příjmy.[61]

---

[59] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 208-210
[60] Lux, M.: Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU (Studie 10/2002), Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, Praha 2002, str. 25
[61] Lux, M.: Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU (Studie 10/2002), Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, Praha 2002, str. 25-38

3.1 Peněžní příjmy a výdaje domácností[62]

Peněžní příjmy a vydání domácností nejen za bydlení jsou zjistitelné ze statistiky rodinných účtů, které se odlišují od statistiky národních účtů. *„Statistika rodinných účtů (SRÚ) sleduje hospodaření soukromých domácností – poskytuje informace o výši jejich vydání a struktuře spotřeby. Informace o odlišnostech spotřeby v domácnostech uspořádaných podle rozličných hledisek nebo o vlivu různých faktorů (např. pohyb cen, situace na trhu) na strukturu vydání a spotřební zvyklosti domácností nelze získat z jiných zdrojů.“*[63] Statistika rodinných účtů se skládá ze dvou souborů, a to ze základního a doplňkového. Základní soubor, který čítá cca tří tisíc domácností je vybírán podle toho, aby odpovídal reálné struktuře domácností v České republice. Doplňkový soubor zhruba tak o čtyři sta domácnostech zastupuje domácnosti s nižšími příjmy, které jsou zastoupeny v základním souboru, ale je třeba, aby údaje plynoucí ze statistiky nebyly zkreslené domácnostmi s vysokými příjmy, a tak zabezpečovaly dostatečnou reprezentativnost.[64]

Jak již bylo řečeno, tak Statistika rodinných účtů zachycuje výdaje domácností za bydlení, do kterých můžeme zahrnout výši nájemného, výdaje za ústřední topení, teplou vodu, elektřinu, plyn, paliva, běžné údržby, opravy a rekonstrukce bytu. Procentuální poměr vývoje vydání za bydlení na celkových peněžních vydáních domácností od roku 1991 do roku 2006 zachycuje Tabulka 8. V minulém desetiletí byl růst čistých peněžních příjmů pomalejší, než růst výdajů, takže se i pomaleji zvyšoval nominální objem hrubého disponibilního důchodu domácností. V roce 2006 dosáhla čistá peněžní vydání domácností 107 585 korun na jednoho člena průměrné domácnosti, přičemž z toho výdaje na bydlení činily 22 815 korun a čisté peněžní příjmy průměrné domácnosti na jednoho člena byly 116 549 korun. Výdaje domácností na nájemné, bydlení, vodu, elektřinu a plyn dosáhly v roce 2006 úhrnem tedy na jednu osobu zhruba 23 tisíc Kč, což představuje 21,2 % z celkových čistých peněžních vydání, avšak oproti roku 1991 byl tento poměr 11,4 %, tedy 3197 Kč průměrně na jednu osobu. V roce 1998 vykazovaly výdaje na bydlení už pomalu čtyřnásobný růst oproti roku 1991, a to 13 018 Kč na osobu a v roce 2005 přesáhly výdaje na bydlení magickou hranici 20 tisíc korun (20,7 % z celkových peněžních vydání). Tyto údaje nám poskytují obrázek o tom,

[62] Český statistický úřad (ČSÚ). Peněžní příjmy a vydání domácností.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/8100392BC2/$File/15180404.pdf – 10. března 2008; vlastní zpracování
[63] Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/rodinne_ucty - 15. března 2008
[64] Viz. 63

jak se výrazně v posledním desetiletí zvýšily výdaje na bydlení a jaký byl jejich podíl ve srovnání s celkovými čistými peněžními vydání na jednu osobu průměrné domácnosti.

Tabulka 8: Čisté peněžní příjmy a vydání domácností úhrnem (v Kč na 1 osobu)

	1991	1993	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Čisté pen. příjmy	29586	40914	54934	76138	80771	83422	90167	93153	98102	102217	108678	116549
Čistá pen. vydání	28082	39309	52207	73472	78209	79625	84288	86874	91365	94098	99165	107585
Bydlení (%)	11,4	13,5	13,7	17,7	18,8	19,8	19,0	20,3	20,5	20,3	20,7	21,2
nájemné z bytu	2,2	2,4	2,4	3,4	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,2	3,8
ústřední topení, teplá voda, ostatní	2,5	4,6	4,4	5,4	5,3	5,3	5,1	5,4	5,4	5,3	5,2	4,7
elektřina, plyn, paliva	4,3	4,5	4,4	5,5	5,9	6,4	6,9	7,5	7,1	7,0	7,1	8,1
údržba, opravy, rekonstrukce	2,4	1,9	2,4	3,5	4,0	4,5	3,4	3,6	4,0	4,1	4,3	4,7

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů.
Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 10. března 2008; vlastní výpočty a zpracování

Podíl výdajů na bydlení se od roku 1991 zvýšil z 625 Kč na osobu (2,2 %) na 4040 Kč v roce 2006 (3,8 %), tedy celkově o 57,9 %. Významnou položkou, která tvoří výdaje na bydlení je vydání domácností za elektřinu, plyn, paliva a ústřední topení a teplou vodu.

Tabulka 9: Peněžní vydání domácností podle sociálních skupin za rok 2006 (v Kč na 1 osobu)

2006	Úhrnem	Domácnosti			
		zaměstnanců	samostatně činných	nezaměstnaných	důchodců
Čistá peněžní vydání	107585	112691	105883	70457	99664
V tom: spotřební vydání	97342	100187	99518	68667	90476
Z toho: Bydlení, voda, energie, paliva	20157	18840	18360	18874	25841
-nájemné	4040	3951	3211	4536	4937
-běžná údržba a opravy	2407	2361	2111	881	3041
-ústřední topení, teplá voda, ostatní	5005	4777	4292	5254	6303
-elektřina, plyn, paliva	8704	7751	8746	8203	11559
-ostatní vydání	10243	12505	6365	1790	9188
Z toho: pořízení a rekonstrukce bytu	6460	9382	4142	192	1802

Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 11. března 2008; vlastní výpočty a zpracování

V roce 1991 se výdaje za ústřední topení a teplou vodu zvýšily z 2,5 % na 5,3 % v roce 2000. Mírný pokles byl zaznamenán v roce 2006, kdy podle Českého statistického úřadu činily výdaje za tyto služby 4,7 %, tedy 5005 Kč na jednu osobu průměrné domácnosti.

Peněžní vydání za elektřinu, plyn a paliva představují nákladnější složku výdajů za bydlení, než výdaje za ústřední topení a teplou vodu. Od roku 1991 se poměr výdajů za elektřinu, plyn a paliva zvýšil z 4,3 %, přes 6,4 % v roce 2000, na 8,1 % za rok 2006, tedy 8704 Kč průměrně na jednu osobu a od roku 1991 tyto výdaje vzrostly celkově o 53,1%. Přitom běžné opravy, údržby a rekonstrukce bytu zaujímaly v roce 2006 zhruba polovinu z výdajů za plyn, elektřinu a paliva, tedy 4,7 %, což činí 5066 Kč, oproti roku 1991, kdy byly 2,4 % a celkově se tak zvýšily o 51,1 %. Pro shrnutí můžeme uvést, že výdaje za bydlení se od roku 1991 podle údajů Českého statistického úřadu zvýšily více jak o 50 %.

Mnoho ekonomů v současné době sdílí názor, že v tomto roce růst cen nemovitostí mírně zpomalí. V minulém roce dosáhl růst cen bytů dvouciferných hodnot, zatímco v tomto by měl dosáhnout v průměru pět procent, ale i někde se budou hodnoty pohybovat v rozmezí deseti až patnácti procent. Odborníci se obávají výboje na tuzemském bytovém trhu, protože v Americe na trhu rizikových hypoték došlo k otřesům, které mají vliv i na Evropu a po nich následovaly krachy bank. U nás díky tomu došlo k růstu úrokových sazeb, v platnost vstoupila daňová reforma (DPH vzrostlo z pěti na devět procent), a tím pádem se staly úvěry z bydlení nevýhodné. Odborníci v oblasti bydlení se shodují na tom, že již nedojde k výraznému růstu ceny panelákových bytů a dále bytů, které s nízkou dopravní dostupností, neatraktivních lokalitách a nízkou nabídkou pracovních příležitostí. Velké nesrovnalosti jsou mezi byty v osobním a družstevním vlastnictví, protože v mnoha případech není možné získat na družstevní byt hypoteční úvěr. U osobního vlastnictví se vyplatí investovat do bytu v zachovalém stavu, který je udržovaný (vložené finanční prostředky se zhodnotí rychleji), než do bytu zchátralého a ve velmi špatném stavu.[65]

3.2 Zdroje financování

Pořízení vhodného a odpovídajícího bydlení je v dnešní době značně nákladné, proto jsou v oblasti bytové politiky využívány různé zdroje financování bydlení. Zdroje finančních prostředků můžeme rozčlenit do tří hlavních kategorií: **vlastní, rozpočtové a tržní zdroje**. Za **vlastní zdroje** můžeme považovat soukromé finanční prostředky, ať už fyzických či právnických osob, které investují do pořízení bydlení, ať už na základě své vlastní potřeby, nebo třeba na základě potřeby zaměstnanců dané firmy, kterým jako incentivu poskytují zajištění bydlení. Vlastní zdroje představují veškeré naspořené finanční prostředky a příjmy,

[65] Hrstková, Julie: Ceny bytů porostou pomaleji, týdeník Ekonom č. 11, 13.-19.března 2008, vydavatelství Economia 2008, str. 30-34

tedy i úspory a rezervy a příjmy ze svého prodaného majetku, z nimiž může jejich vlastník disponovat. Vlastní zdroje však nestačí ve většině případů k pokrytí výdajů na pořízení bydlení, i když jsou nejlevnější, a tak jsou kombinovány s ostatními zdroji. **Rozpočtové zdroje** představují dotace a subvence od státu, protože jsou to prostředky získané z veřejných rozpočtů státu, obcí či krajů. Subvence jsou důležitým nástrojem bytové politiky, ať už na státní nebo obecné úrovni. Můžeme tam také zahrnout programy na podporu bydlení financované Ministerstvem pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení, kterými se budu zabývat později. Finanční prostředky z **tržních zdrojů** jsou získávány na trhu, prostřednictvím *finančních institucí*, jako jsou banky a stavební spořitelny, které poskytují krátkodobé, ale ve větší míře dlouhodobé úvěry ve formě hypoték, půjček a úvěrů ze stavebního spoření. Jedná se o zdroje finančních prostředků, které jsou získávány subjektem prostřednictvím trhu.[66]

Donner (2000) rozlišuje čtyři základní typy *finančních institucí*, které umožňují získávat úvěry na bydlení[67]:

- **hypoteční banky**
- **komerční banky**
- **spořitelny**
- **stavební spořitelny**

Hypoteční banky poskytují dlouhodobé úvěry zajištěné nemovitostí a používané výhradně ke koupi domu do vlastnictví. Tyto úvěry jsou v České republice poskytovány od roku 1995, kdy byly uzákoněny legislativou.[68] Hypoteční banky získávají zdroje finančních prostředků díky emisi cenných papírů. Rozdílná úroková sazba hypotéky je příčinou emise cenných papírů, jež jsou emitovány na kratší dobu než hypotéka a jsou v průběhu hypotečního úvěru několikrát přehodnoceny. *Komerční banky a spořitelny* získávají finanční prostředky pro poskytnutí půjčky prostřednictvím vkladů na běžných účtech svých klientů. Naopak *stavební spořitelny* nevyplatí úvěr zájemci hned, jak o něj požádá, ale musí určitou dobu spořit a teprve potom je mu poskytnut úvěr ze stavebního spoření se státní podporou. Stavební

[66] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 35-38
[67] Donner, Ch.: Housing Policies in the EU. Vienna 2000. Publikováno v Ministerstva pro místní rozvoj, http://www.mmm.cz – 10. března 2008 a Polákové, 2006.
[68] Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), Housing Finance in Transition Economies, OECD´s Centre for Co-operation with Non-Members (CCNIM). Paris 2002

spořitelny se musely přizpůsobit vývoji na trhu, a tak nabízejí tzv. překlenovací úvěr bez počátečního spoření.[69]

[69] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 35-38

4 Nástroje státní podpory bydlení

Bydlení patří mezi základní lidská práva, ustanovená v Listině základních práv a svobod. Bydlení je základní potřebou člověka a řadíme ho do tzv. sociálních práv, což znamená, že každý má právo na zajištění určitého minimálního blahobytu.[70] Naplňování práva na bydlení je odrazem zodpovědnosti státu za životní podmínky obyvatelstva. Je definováno jako nenárokové a nevymahatelné. Nelze ho zaměňovat se zákonným právem na zajištění obydlí. K sociálním aspektům bydlení řadíme celkovou a finanční dostupnost bydlení. **Celkovou dostupností bydlení** rozumíme takový bytový fond, který vyhovuje potřebám obyvatelstva, jak svým rozsahem, tak kvalitou a umístěním. **Finanční dostupnost bydlení** se týká zejména sociálně slabších vrstev obyvatelstva, protože ceny nemovitostí by měly, dle tohoto aspektu, odpovídat finančním možnostem obyvatelstva.[71]

Celková a finanční dostupnost bydlení se odvíjí od dvou nejčastěji používaných strategií. Tvůrci bytové politiky mohou podporovat buď investory, nebo spotřebitele, ale je možné kombinovat oba typy těchto strategií. Podle toho, jaké strategie jsou podporované, rozlišujeme nástroje bytové politiky na nabídkové (podpora investorů) a poptávkové (podpora spotřebitelů). Na nástroje bytové politiky můžeme nahlížet i z jiného pohledu, a to zda podporují nájemní bydlení, vlastnické, družstevní nebo všechny typy bydlení. V současnosti v prostředí tržní ekonomiky je vypláceno více veřejných zdrojů na podporu vlastnického bydlení než na podporu dotací, tedy převažuje preference na straně poptávky a stoupají na významu dlouhodobé hypoteční úvěry. V této diplomové práci se budu držet rozdělení nástrojů bytové politiky na nabídkové, poptávkové a ostatní, které nelze jednoznačně zařadit ani do jedné z uvedených skupin nástrojů.[72]

Státní nebo-li veřejná podpora bydlení je v ČR financována prostřednictvím čtyř státních institucí, a to Ministerstva pro místní rozvoj (MMR ČR), Ministerstva sociálních věcí (MPSV ČR), Ministerstva financí (MF ČR) a Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Přičemž první tři subjekty jsou financovány prostřednictvím státního rozpočtu. Státní fond rozvoje bydlení, který byl ustanoven zákonem č. 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 je samostatnou právnickou osobou a jeho majetek je součástí majetku státu a funguje jako mimorozpočtový fond. Záměrem ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje

[70] Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
[71] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR), Sociální aspekty bydlení, autor: PhDr. Božena Valentová, odbor koncepce bytové politiky, leden 1999. Přístup u internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049000 – 23. března 2008
[72] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, Aspi, Praha 2005, str. 379

bydlení je soustředit se na podporu nabídkové strany, výstavbu nájemních bytů, opravu a údržbu bytového fondu (např.: program Panel, podpora regenerace panelových sídlišť, podpora výstavby podporovaných bytů, podpora výstavby technické infrastruktury, podpora mladých domácností do 36 let). Ministerstvo sociálních věcí vyplácí domácnostem, které splní jisté podmínky adresnou dávku ze státní sociální podpory, a to příspěvek na bydlení. Pod kompetence Ministerstva financí spadá státní podpora stavebního spoření.

4.1 Nástroje podpory na straně nabídky

Subvencování na straně nabídky zahrnuje programy podporující výstavbu bytů, které se zaměřují na nízko a středně příjmové skupiny obyvatelstva a podporu soukromých investorů ziskového a neziskového sektoru k zajištění přijatelných výdajů na bydlení. Hlavními nástroji nabídkové strategie jsou programy na výstavbu bytů využívající ve velké míře subvence. **Subvence** je všeobecně definovaná jako *„podpora výrobců vládou z veřejných prostředků, například prostřednictvím grantů.“*[73] Subvence je pojem širší a zahrnuje v sobě i dotaci, protože dotace je poskytovaná úřadům a státním institucím, zatímco subvence je poskytovaná komukoliv.[74] Subvence představují takové náklady na bydlení nepřesahující rozumnou úroveň a jsou dostupné pro veškeré obyvatelstvo. Tyto programy využívají finanční prostředky vyčleněné převážně Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Obrovskou nevýhodou těchto programů podpory bydlení je, že by mohly být využívány efektivněji. Je velmi nesnadné vytvořit vhodné podmínky pro obsazování těchto bytů domácnostmi, pro které byly byty určeny, proto je v současné době věnovaná více pozornost poptávkově orientovaným nástrojům, které se orientují na spotřebitele.[75]

4.1.1 Programy podpory bydlení financované SFRB[76]

4.1.1.1 Program Panel

Program na podporu oprav bytových fondů postavených panelovou technologií nebo-li program Panel má usnadnit a pomoci vlastníkům panelových domů a bytů s financováním rekonstrukcí, modernizací a komplexních oprav panelového domu. Program je uzákoněn

[73] Durning, D.: The Efficiency and Distribution of Mortgage Revenue Bond Subsidies: The Effects of Behaviorals Responses, Journal of Policy Analysis and Management, Vol. 7, No. 1 (Autumn, 1987), pp. 74 -93. Přístup z internetu: http://www.jstor.org/sici?sici=0276-8739%28198723%297%3A1%3C74%3ATEADOM%3E2.0.CO%3B2-P - 9. dubna 2008
[74] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 41-43
[75] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, Aspi, Praha 2005, str.379
[76] Kapitola zpracována dle Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Programy podpory bydlení. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz – 25. března 2008

nařízením vlády č. 299/2001 Sb. Program je financován prostřednictvím SFRB a Českomoravské záruční a rozvojové banky. Program je určený fyzickým a právnickým osobám, kteří jsou vlastníky či spoluvlastníky, jak nebytových prostor, tak bytů v panelovém domě. Program Panel je podporován třemi základními nástroji, a to zvýhodněními bankovními zárukami za úvěr ve výši 80 % nesplacené jistiny (od 1. července 2007, dříve to bylo 70 % nesplacené jistiny) poskytnutého úvěru bankou nebo stavební spořitelnou, státními dotacemi na úhradu úroků ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru nejvýše o 4 procentní body a odborné a technické pomoci. Od roku 2001 do roku 2006 bylo celkem poskytnuto 1 613 úrokových dotací v celkové výši 2901,1 mil. Kč na opravu 74 792 bytů. Do roku 2006 bylo poskytnuto celkem 817 bankovních záruk v celkové výši 3 595,8 mil. Kč.[77]

4.1.1.2 Dotace na výstavbu nájemních bytů

V roce 2003 vstoupilo v platnost vládní nařízení č. 146/2003 Sb., které stanovilo za jakých podmínek jsou obcím poskytovány dotace na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené skupiny obyvatelstva. Výše dotace je 550 tis. Kč na jeden nájemní byt, kde je nutno současně vybudovat místní komunikaci III. a IV. Třídy. Až 630 tis. Kč v případě účelové komunikace a sítě technického vybavení. V roce 2006 byla přidělena podpora ve výši 1325,8 mil. Kč, v celkovém počtu 2 266 bytů.[78] V roce 2008 Fond žádosti o podporu nepřijímá, protože na něj nezbyly finanční prostředky.

4.1.1.3 Úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu

Úvěr byl realizován již od roku 1994 MMR a od roku 2001 je financován prostřednictvím SFRB dle vládního nařízení 396/2001 Sb. Jedná se o nízkoúročený úvěr (3 % p.a.) určený obcím s dobou splatnosti nejvýše10 let na financování zanedbaného bytového fondu, jeho opravy a rekonstrukce a zlepšení technického stavu. Je třeba, aby obec měla schválený územní plán a zřízený peněžní fond na převedení finančních prostředků

[77] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 19-22. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 30. března 2008
[78] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 16. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 3. dubna 2008

z úvěru. Od roku 2001 do roku 2006 bylo schváleno 175 žádostí v celkové výši 1 168,3 mil. Kč.[79]

4.1.1.4 Podpora výstavby družstevních bytů

Pro výstavbu nájemních družstevních bytů ve vlastnictví bytového družstva je poskytována státní podpora dle zákona č. 378/2005 Sb. a nařízení vlády z listopadu 2005 č. 465/2005 Sb. Příjemcem podpory (úvěru a dotace) je bytové družstvo na výstavbu nájemních družstevních bytů. Dotace je poskytována ve výši 100 tis. Kč, zatímco o úvěr je možné zažádat až do výše 700 tis. Kč na jeden byt, který je úročen 3 % úrokovou sazbou maximálně na dobu 20 let. V roce 2006 bylo zažádáno ve dvanácti případech, protože podmínky pro poskytnutí podpory jsou složité a těžko splnitelné, tak ani tato podpora není v letošním roce poskytována.[80]

4.1.2 Programy podpory bydlení financované MMR ČR[81]

4.1.2.1 Podpora regenerace panelových sídlišť

Tento program je zaměřen na přeměnu stávajících panelových sídlišť a podporu činností, které k jejich obnově směřují a zlepšují obytné prostředí, jak domu samotného (zateplení, výměna oken atd.), tak i v okolí domu (vysazením zeleně, výstavbou dětských hřišť, výstavbou parků s lavičkami, cyklistických stezek, chodníků atd.). Dotaci získává obec, která splní podmínky pro její poskytnutí a na jejímž území se panelové sídliště nachází a je na něm vystavěno více jak 150 bytů. Obec může získat nenávratnou účelovou dotaci ve výši až 70% rozpočtových nákladů. Tato nevratná účelová dotace je zajímavá, jak pro obce, tak i stavební firmy, přičemž obec se musí podílet na úpravách sídliště nejméně 30 % rozpočtových nákladů.[82] V roce 2007 bylo schváleno 73 žádostí v celkové výši 332 550 tisíc korun.[83]

---

[79] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 27-29. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 3. dubna 2008
[80] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 38. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 3. dubna 2008
[81] Kapitola zpracována dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR ČR). Programy/Dotace. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/bytova-politika-programy-dotace - 24. března 2008
[82] Podmínky dané nařízením vlády č. 494/2000 Sb.
[83] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Rozdělení přiznaných podpor v roce 2007. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/rozdeleni-priznanych-podpor-v-roce-2007 - 3. duben 2008; vlastní výpočty

4.1.2.2 Podpora výstavby technické infrastruktury

Jedná se o podporu technické a dopravní infrastruktury, na základě které se staví bytové a rodinné domy. Obcím je poskytována účelová investiční dotace na výstavbu technické a dopravní infrastruktury do výše 50 tisíc Kč na jeden byt, který se nachází na pozemku financovaným tímto programem. Obec je nejen příjemcem dotace, ale zároveň i stavebníkem technické infrastruktury. V roce 2007 bylo přijato celkem 1 067 dotací v celkové výši 85 200 tis. Kč.[84]

4.1.2.3 Podpora výstavby podporovaných bytů

Program podporuje výstavbu bytů, které jsou ve vlastnictví obcí a jsou určené pro občany, kteří mají ztížený přístup k bydlení z důvodu zdravotního stavu, vysokého věku, nebo z jiných sociálních důvodů. Obcím jsou poskytovány dotace, na základě kterých obec staví obecní nájemní byty určené sociálně slabým vrstvám obyvatelstva. Jde o výstavbu chráněných bytů (nájemní byt vybudovaný pro handicapované osoby ze zdravotních důvodů či pokročilého věku), bytů na půl cesty (určeno osobám pro překonání nepříznivých sociálních situací, vyznačujících se konfliktním způsobem života nebo žijících v rizikovém prostředí, neúplné rodině apod.). Vstupních bytů, dále upravitelných pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. V roce 2007 činila podpora výstavby podporovaných bytů celkem 73 174 tis. Kč, z toho bylo dotováno 173 chráněných bytů, 13 bytů na půl cesty a 11 vstupních bytů.[85]

4.2 Nástroje podpory na straně poptávky

Nástroje poptávkové strategie jsou zaměřeny na přímou i nepřímou podporu občanů. Dále lze tyto poptávkové nástroje dělit na *univerzální* a *selektivní*. *Univerzální* nástroje jsou nástroji plošnými, které jsou zaměřené na většinu domácností. Oproti tomu nástroje *selektivní*, jsou cílené na úzkou a předem zvolenou, z velké části nízko příjmovou skupinu obyvatelstva.[86] Na straně poptávky jsou nejčastěji používané individuální subvence poskytované domácnostem pro zajištění jejich sociální potřebnosti v podobě příspěvků na bydlení, na nájemné a daňové úlevy, které mají udržet jejich výdaje na bydlení na přijatelné

[84] Viz. poznámka č. 83
[85] Viz. poznámka č. 83
[86] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR), Sociální aspekty bydlení, autor: PhDr. Božena Valentová, odbor koncepce bytové politiky, leden 1999. Přístup u internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049000 – 23. března 2008

úrovni. Daňové úlevy mají podobu slev na dani z příjmu nebo snížení základů daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení. Zadlužování domácností je trendem nejen v České republice, a to nejen díky stoupajícímu významu dlouhodobých úvěrů. Je to také tím, že výše nájemného je srovnatelná a v mnoho případech i vyšší, než splátka hypotéky. Mladí lidé tedy raději uzavřou smlouvu na dlouhodobý hypoteční úvěr a jsou spokojenější, protože splácí „vlastní“ bydlení, než kdyby platili vysoký nájem za byt, který není jejich vlastnictví. Dalším oblíbeným nástrojem poptávkové strategie je stavební spoření se státním příspěvkem. Do roku 2004 byl tento příspěvek maximálně ve výši 4500 Kč, avšak od roku 2004 byl příspěvek snížen na 3000 Kč.[87]

4.2.1 Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je součástí státní sociální podpory, tato adresná peněžitá dávka prošla od ledna roku 2007 významnou změnou. Do roku 2006 se výše příspěvku na bydlení vypočítávala z částky životního minima a podléhala testování příjmů rodiny. Nárok na příspěvek měl vlastník nebo nájemce bytu, který byl v bytě nahlášen k trvalému pobytu a celkový příjem rodiny byl v uplynulém čtvrtletí nižší, než součin částky životního minima rodiny a koeficientu 1,60.[88]

Od 1. ledna 2007 začal platit nový výpočet této dávky. Příspěvek na bydlení je odvozován od předchozího příjmu rodiny za poslední kalendářní čtvrtletí a za příjem je považován přídavek na dítě i rodičovský příspěvek, avšak od 1. ledna 2008 se do příjmu nezapočítává výše výživného. Vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu musí splnit následující podmínky: součin celkových příjmů rodiny a koeficientu 0,30 (v hlavním městě Praze 0,35) je menší, než jeho náklady vydané na bydlení a současně tento součin není vyšší, než výše normativních nákladů na bydlení. Náklady na bydlení jsou průměrnými náklady na bydlení, jenž jsou odvozené od velikosti obce a počtu členů domácnosti. Započítáváme do nich i výši nájemného dle zákona o nájemném a podobné náklady z družstevních bytů a vlastníků bytů, dále také ceny služeb a energií.[89]

---

[87] Krebs, V. a kol.: Sociální politika, Aspi, Praha 2005, str. 378-340
[88] Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR). Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz – 10. března 2008
[89] Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR). Přístup z internetu: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni - 24. března 2008

Jak můžeme vidět z Tabulky 10 a Tabulky 11, tak výše normativních nákladů na bydlení pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 je stanovena na základě počtu obyvatel obce trvale bydlících v nájemních, družstevních a vlastnických bytech

Tabulka 10: Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty na základě nájemní smlouvy (v Kč)

Počet osob v rodině	Počet obyvatel obce				
	Praha	nad 100 tis. obyvatel	50 000 - 99 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	do 9 999 obyvatel
1	4 182	3 383	3 155	2 895	2 747
2	6 091	4 998	4 686	4 331	4 128
3	8 401	6 971	6 563	6 099	5 834
4 a více	10 549	8 824	8 332	7 772	7 453

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR).
Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz – 24. března 2008

Pokud od normativních nákladů na bydlení odečteme násobek rozhodného příjmu domácnosti a koeficientu 0,30 (pro Prahu 0,35), tak získáme výši příspěvku na bydlení, který je poskytován domácnostem splňující tyto kritéria.

Tabulka 11: Normativní náklady na bydlení pro družstevní byty a byty vlastníků (v Kč)

Počet osob v rodině	Počet obyvatel obce				
	Praha	nad 100 tis. obyvatel	50 000 - 99 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	do 9 999 obyvatel
1	2 653	2 653	2 653	2 653	2 653
2	4 055	4 055	4 055	4 055	4 055
3	5 763	5 763	5 763	5 763	5 763
4 a více	7 385	7 385	7 385	7 385	7 385

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR).
Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz – 24. března 2008

V roce 2005 bylo vyplaceno celkem 32 954 mil. Kč na dávkách státní sociální podpory, z toho příspěvek na bydlení činil 2 459 mil. Kč.[90] V roce 2006 činily dávky 34 051 mil. Kč a z toho byl příspěvek na bydlení vyplacen v celkové výši 2 287 mil. Kč.[91]

4.2.2 Úvěry poskytované mladým domácnostem do 36 let ze SFRB[92]

Tyto úvěry jsou nazvané podle toho, do jaké maximální výše se poskytují a jsou financované Státním fondem rozvoje bydlení. Jsou poskytované fyzickým osobám mladším 36 let. Úvěry mají za cíl navýšit disponibilní prostředky domácností, podpořit novou bytovou

[90] Český statistický úřad (ČSÚ). Počet a finanční objemy dávek státní sociální podpory vyplácených v České republice. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/3202-05 - 5. dubna 2008
[91] Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR). Statistická ročenka z oblasti práce a sociálních věcí. Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz/cs/3869 - 5. dubna 2008
[92] Kapitola zpracována dle Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB ČR). Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz - 24. března 2008

výstavbu a zvýšit dostupnost bydlení těm domácnostem, které vlastní bydlení zatím nemají. SFRB nabízí tři druhy těchto úvěrů, reálně je však možné zažádat v tomto roce pouze o jeden.

4.2.2.1 Úvěr 150

Úvěr 150, nebo-li úvěr na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu. Je možné ho poskytnou až do výše 150 tisíc Kč v souladu s nařízením vlády č. 28/2006 Sb. Mohou o něj zažádat fyzické osoby mladší 36 let od 1. března 2006. Poskytuje se na uhrazení části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu. Je úročen 2 % úrokovou sazbou a je možné ho čerpat od dvou let po uzavření smlouvy, avšak v roce 2008 nejsou pro něj vyhrazené finanční prostředky, a proto Fond žádosti o tento úvěr nebude přijímat. K základním parametrům úvěru řadíme[93]:

- *„úvěr lze poskytnout do výše 150 000 Kč;*
- *úroková sazba je 2 %, úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru;*
- *úvěr lze čerpat do 2 let ode dne uzavření úvěrové smlouvy;*
- *úvěr je splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato jeho čerpání;*
- *splácení úvěru je zajišťováno nejčastěji ručitelským závazkem, popř. jiným dohodnutým způsobem.“*

V roce 2006 bylo uzavřeno celkem 8 946 smluv v celkové výši 1298,21 mil. Kč z 12 762 přijatých žádostí a 94 % celkových žadatelů byly manželské páry.[94]

4.2.2.2 Úvěr 200

Úvěr 200, nebo-li úvěr na podporu nového vlastního bydlení mladým lidem. Úvěr až do výše 200 tisíc Kč byl schválen nařízením vlády roku 2002 č. 97/2002 Sb. Žadatelé musí být také osoby mladší 36 let, bez ohledu na rodinný stav. Pokud žádají o úvěr manželé, tak věkovou podmínku musí splnit i druhý z manželů. Má za cíl umožnit větší dostupnost vlastnického bydlení mladým lidem, avšak ani na tento úvěr v roce 2008 nezbyly finanční prostředky a tudíž nebude v roce 2008 poskytován.

[93] Podmínky dané nařízením vlády č. 28/2006 Sb.
[94] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 35. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 30. března 2008

K základním parametrům patří[95]:

- *„maximální výše úvěru - 200 tis. Kč;*
- *úvěr je úročen 3 % p.a.;*
- *čerpání úvěru se musí zahájit do 2 let od podpisu úvěrové smlouvy;*
- *úvěr je splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním;*
- *úvěr je možné kombinovat s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem;*
- *na poskytnutí úvěru není právní nárok;*
- *anuitní splátka při úvěru 200 tis. Kč a době splatnosti 10 let je 1931 Kč.“*

Jeho výhodou je to, že je možné jej kombinovat s hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření. Nevýhodou je, že tento úvěr lze poskytnout jen pokud velikost bytu nepřesahuje 80 m^2, u rodinného domu 120 m^2. Toto omezení velikosti bytu může některé žadatele o úvěr odradit, protože přemýšlí do budoucna, zda jim v bytě nebude těsno, pokud si pořídí potomky. Od 15. dubna 2002 do 31. prosince 2006 bylo přijato 4 368 žádostí o tento úvěr. Z toho bylo uzavřeno 1 383 smluv na čerpání tohoto úvěru, 1 993 žádostí zamítnuto, v 974 případech žadatelé sami odstoupili od podané žádosti a pouze 18 žádostí bylo nevyřízeno a převedeno do rolu 2007.[96]

4.2.2.3 Úvěr 300

Úvěr 300, nebo-li úvěr s nízkým úrokem poskytovaný mladým lidem do 35 let věku na pořízení bydlení. Žadatelé jsou osoby, které v době podání žádosti nedosáhli věku 36 let, které splňují nařízení vlády č. 616/2004 Sb. Nízko úročený úvěr je poskytován až do výše 300 tisíc Kč, splatný nejdéle 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Výhoda tohoto úvěru spočívá v tom, že není limitován velikostí podlahové plochy, jako u předchozího úvěru a je možné přerušit splácení jistiny, avšak maximálně na dobu dvou let. Úvěr je možno využít k financování[97]:

- *„výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;*
- *výstavby bytu v rodinném domě;*

[95] Podmínky dané nařízením č. 97/2002 Sb.
[96] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 30. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 30. března 2008
[97] Podmínky dané nařízením č. 616/2004 Sb.

- *výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;*
- *koupě bytu;*
- *koupě rodinného domu s jedním bytem;*
- *úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;*
- *úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.“*

Jak již bylo zmíněno, tak v současné době je možné zažádat pouze o Úvěr 300, o který je nejvyšší zájem. Od 9. prosince 2004 do 31.prosince 2006 přijal SFRB celkem 20 286 žádostí, přičemž 87 % žadatelů byly manželské páry. Kladně bylo vyřízeno 10 989 smluv o úvěru. Z toho 7 405 úvěrů na pořízení bytu nebo rodinného domu výstavbou, 2 767 smluv na koupi rodinného bytu nebo domu a 817 smluv bylo použito na financování převodu členských práv a povinností. Celkem 2 478 žádostí bylo zamítnuto z různých důvodů, ať už třeba, že žadatel neměl na splácení úvěru finanční prostředky nebo nebyly splněny podmínky pro poskytnutí úvěru dané zákonem.[98]

Žádosti o úvěr je možné si vyzvednout na pracovištích SFRB, na internetových stánkách SFRB a na pobočkách stavebních spořitelen i hypotečních bank. Nevýhoda úvěrů je, že je není možné poskytnout stejnému žadateli opakovaně. Tyto úvěry nejsou moc využívané díky podmínkám, které žadatel musí splnit, aby mu zvýhodněný úvěr byl poskytnut. Žadatelé musí v bytě bydlet dokud úvěr nesplatí, a tak není tak flexibilní jako hypoteční úvěr, kde je možné, aby příjemce úvěru měl v bytě nájemníky, kteří mu v podstatě zčásti mohou pomoci splácet jeho hypoteční úvěr.

4.2.3 Daňové úlevy – nepřímé podpory[99]

Daňovou podporu bydlení řadíme do skupiny nepřímých podpor bydlení. Daňové úlevy se váží buď na daň z příjmu nebo na daň z nemovitosti. Vyčíslení celkových daňových úlev a jejich efektivity, které mají podporovat domácnosti a jednotlivce na trhu s byty

[98] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 31-33. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 30. března 2008

[99] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované MMR ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 30. března 2008. Publikováno v Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 192-193

a zlepšovat jejich bytovou situaci v České republice je velmi problematické a obtížné. Nejzřetelnější podpora ze strany státu je daná možností odpočtu zaplacených úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu a osvobozením nových staveb od daně z nemovitosti na dobu patnácti let. Prodej nemovitosti je osvobozen od daně z příjmu, která je využívána k trvalému bydlení a počítá se i s převodem členských práv a příjmů jako náhrad za uvolnění bytu. Daňové úlevy vázané na daň z příjmu řeší zákon č. 586/1992 Sb. a je možné je využít od roku 1998. Do konce minulého roku 2007 byla sazba daně z příjmu progresivní (mezi 12 %-32 %) podle výše příjmů. Letos je daň rovná, tedy 15 % bez ohlednu na příjmy. U každého se změna daně projeví jinak Jednoznačně nemůžeme říct, že všichni díky rovné dani zaplatíme větší či menší daně.[100] Daňové úlevy vázané na daň z nemovitostí řeší zákon č. 338/1992 Sb. a od daně z jsou například osvobozeny nemovitosti ve vlastnictví státu, obce, církve, nemovitosti vrácené v restituci, a to až do roku 2007. Dále také již zmíněné novostavby ve vlastnictví fyzické osoby po dobu 15 let od kolaudace.[101]

4.2.4 Podpora hypotečního úvěrování[102]

Dlouhodobý hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti je určen žadatelům, kteří doloží podklady k nemovitosti zajišťující úvěr současně s podáním žádosti o úvěr a je ho možné využít na investice do nemovitostí určených k bydlení na území ČR. Hypoteční úvěry jsou v České republice poskytovány od roku 1995, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb. který definoval pojem hypotečního úvěru. Dále bylo ustanoveno nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které stanovilo podmínky pro poskytování státní podpory hypotečního úvěrování, konkrétně to byla podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, nařízení bylo v roce 2004 zrušeno.[103]

Se státní podporou vlastnického bydlení dále souvisí nařízení vlády č. 249/2002, které upravuje podmínky poskytování příspěvků osobám mladším 36 let k hypotečním úvěrům a jedná se o **Podporu hypoték pro mladé lidi na starší byty**. Jak již z názvu podpory napovídá, tak cílem je zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení pro mladé lidi do 36 let na starší byty, bez ohledu na rodinný stav. Pokud se jedná o manželé, tak i druhý z manželů musí

---

[100] Název: Podpora bydlení již není v kurzu. Autor: Finance.cz. Vydáno 15. ledna 2008. Přístup z internetu: http://www.financninoviny.cz/tisk_clanku_view.php?id=291332&BACK=/index_view.php?id=291332 – 30. března 2008

[101] Název: Daň z nemovitostí – stavby. Autor: Finance.cz. Přístup z internetu: http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/majetkove-dane/z-nemovitosti-stavby/ - 30. března 2008

[102] Podrobněji se hypotečním úvěrováním budu zabývat v následujících kapitolách

[103] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/podpora-hypotecniho-uverovani-bytove-vystavby - 30. března 2008

splnit věkovou hranici při podání žádosti o tuto podporu. Ani jeden z nich nesmí mít ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt nebo rodinný domek. Kromě bytu, na který žádost o podporu nárokována. Byt musí být starý maximálně dva roky a musí se nacházet na území ČR. Podpora představuje formu úrokové dotace, která se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb poskytnutých hypotečními bankami na nové smlouvy se státní podporou v předchozím kalendářním roce. Je poskytována prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám úvěru. Sjednaná výše úrokové sazby sjednaná mezi klientem a hypoteční bankou je platná maximálně 5 let a po této době dojde k jejímu přehodnocení. Úroková dotace je poskytováno maximálně po dobu 10 let splácení hypotečního úvěru. Aby byla tato dotace poskytována tak hypoteční úvěr nesmí překročit při koupi bytu 800 tis. Kč, při koupi rodinného domu 1,5 mil. Kč. Pokud průměrná úroková sazba klesne pod 5 %, příspěvek není poskytován. Zažádat jde o tuto podporu písemně u hypoteční banky, u které si klient sjednává úvěr. Od 1. září 2002 do 31. ledna 2003 činila státní podpora 3 %. Od 1. února 2003 do 31.ledna 2004 2 %. Mezi 1. únorem 2004 až do 31. ledna 2005 byla 1 %. Vzhledem k vývoji úrokových sazeb v roce 2004 činí státní podpora od 1. února 2005 doposud 0 % a tudíž o tuto podporu hypotečního úvěrování není možné zažádat.[104]

4.2.5 Státní podpora stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které umožňuje při splnění stanovených podmínek získat zvýhodněný úvěr s nízkým úrokem pro účely bydlení a bytových potřeb. Myšlenka stavebního spoření pochází z Německa už z konce 19. století.[105] V ČR se smlouvy o stavebním spoření uzavírají od roku 1993, neboť 1. dubna 1993 vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl výrazně kritizován, protože Ministerstvem financí byla poskytovaná poměrně vysoká státní podpora (až 4500 Kč). Naspořené peníze nebyly z velké části do bydlení investované a dále byl protěžován státní rozpočet. Nejen na základě této kritiky byl zákon novelizován zákonem č. 423/2003 Sb., kde poskytovaná podpora činí už jen maximálně 3000 Kč.[106]

---

[104] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi na starší byty. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/podpora-hypotek-pro-mlade-lidi-na-starsi-byty - 30. března 2008
[105] Doucha, R.: Stavební spoření, Grada, Praha 2000, str. 11
[106] Podrobněji se stavebním spořením budu zabývat v následujících kapitolách

5 Stavební spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická, ale i právnická osoba. Fyzickou osobou může být občan EU, který má na území ČR povolený pobyt a přidělené rodné číslo. Klient, který uzavře písemnou **smlouvu o stavebním spoření** se stává účastníkem stavebního spoření. Ve smlouvě stvrzuje svým podpisem, že bude pravidelně ukládat předem dohodnutou částku. Lze však ukládat i vyšší částky než dohodnutá minimální, nebo vyšší, nepravidelné částky. Ke smlouvě musí být přiloženo prohlášení, že účastník žádá o poskytnutí státní podpory. Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladu (u nás se pohybuje mezi 3 a 4,5 %) a úrokovou sazbu z úvěru stavebního spoření. Uzavírá se na financování bytových potřeb. Finanční prostředky získané ze stavebního spoření a z úvěru lze využít k získání bytu, k získání stavebního pozemku, k výstavbě nebo koupi stavby k bydlení, k modernizaci či rekonstrukci bytu a nebytových prostor v bytě atd. Každá stavební spořitelna má své **Všeobecné obchodní podmínky (VOP)**, podle kterých se smlouva o stavebním spoření řídí a klient by s nimi měl být seznámen před podpisem smlouvy, protože v nich najde podrobnější informace o stavebním spoření. Dozví se také to, že stavební spořitelny si při uzavření smlouvy účtují poplatek, většinou 1 % z cílové částky. V případě úmrtí účastníka přechází práva a povinnosti na manžela, nebo je stavební spoření předmětem dědictví. Stavební spořitelna, která je provozovatelem stavebního spoření, poskytuje účastníkovi úvěr až do výše cílové částky. **Cílová částka** je součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření, úroků z vkladů. Její výše je omezena jen spodní hranicí, protože cílová částka je volena účastníkem stavebního spoření podle jeho potřeb. Celkové úspory klienta musí dosáhnout 40 % až 50 % z cílové částky, aby byl poskytnut úvěr a tudíž minimální výše měsíčního vkladu je daná procentuálně (0,3-0,7 %). Uspořená částka zahrnuje vklady účastníka, úroky z těchto vkladů a úroky z připsaných záloh státní podpory. Z této částky musíme ještě odečíst daň z příjmů z úroků a úhrady, které si naúčtuje stavební spořitelna (např. tzv. uzavírací poplatek a poplatek za vedení účtu). Takto naspořenou částku není možné v době spoření převést na jinou osobu.[107]

V uvedené Tabulce 12 vidíme rozdíly v poskytování státní podpory stavebního spoření na smlouvách uzavřených do 31. prosince 2003 a od 1. ledna 2004. Došlo ke snížení maximální výše státní podpory z 4000 Kč na 3000 Kč a výše uspořádané částky pro získání maximální státní podpory se zvýšila z 18 000 Kč na 20 000 Kč. Celková doba spoření se

[107] Podmínky dané zákonem č. 96/1993 Sb ve znění pozdější novely č. 423/2003 Sb. Publikováno v Doucha, R.: Stavební spoření, Grada, Praha 2005, str. 13-22

prodlužuje z pěti na šest let a není věkově omezena, což znamená, že spořit mohou i nezletilí. Státní podpora může být na více smlouvách, avšak její výše na všech smlouvách nesmí překročit maximální výši státní podpory. Se vstupem ČR do EU se státní podpora poskytuje i občanům EU od 1. května 2004, jak již bylo dříve zmíněno.[108]

Tabulka 12: Srovnání stavebního spoření před a po roce 2004

Datum uzavření smlouvy	Do 31.12. 2003	Od 1.1. 2004
Výše státní podpory	25 %, max. 4500 Kč	15 %, max. 3000 Kč
Uspořená částka pro získání maximální státní podpory	18 000 Kč	20 000 Kč
Věkové omezení pro státní podporu	ne	ne
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ne	ano
Možnost snížení úroků ze stany spořitelny	ne	ano
Osvobození úroků ze stavebního spoření od daně z příjmu	ano	ne
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Přístup z internetu: http://www.acss.cz/ - 5. dubna 2008

Stavební spořitelny používají k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření v daném časovém okamžiku číselný ukazatel, tzv. **hodnotící číslo**. Každá spořitelna si parametry tohoto ukazatele určuje samostatně ve svých VOP, a to měsíčně nebo čtvrtletně. Na hodnotícím čísle je závislá délka spořící fáze spoření, důležitá pro získání nároku na přidělení cílové částky a pro určení pořadí pro přidělení cílové částky. Při změně cílové částky je automaticky hodnotící číslo přepočítáváno. Čím rychleji hodnotící číslo roste, tím kratší může být spořící fáze. **Ukončení smlouvy o stavebním spoření** je možné u fyzické osoby výpovědí, úmrtím, písemnou dohodou zúčastněných stran, poskytnutím úvěru o stavebním spoření nebo za jiných podmínek v souladu se zákonem.[109]

5.1 Fáze stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření spočívá v uzavření smlouvy mezi klientem (žadatelem) a stavební spořitelnou. Výše cílové částky se odvíjí od výše měsíčního (i jednorázového ročního) vkladu. Účastník stavebního spoření se také rozhoduje, zda bude jenom spořit, nebo zda bude žádat i o úvěr. Na základě toho si vybírá příslušnou variantu stavebního spoření, nebo-li tarif. Fáze stavebního spoření pak tedy rozlišujeme na fázi spořící a na fázi úvěrovou.

[108] Podmínky dané zákonem č. 423/2003 Sb.
[109] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 124

5.1.1 Fáze spoření

Ve spořící fázi stavebního spoření účastník stavebního spoření vkládá předem stanovenou částku na účet stavební spořitelny ve smlouvě. Ukládání finančních prostředků nemusí být pravidelné a účastník za to není nijak finančně postihován od stavebních spořitelen. Vklady fyzických osob jsou pojištěny až do výše 90 % z vkladu.[110] Nárok na státní podporu u Ministerstva financí ČR je souhrnně za všechny účastníky uplatňován na konci kalendářního roku. Tím pádem je státní podpora vyplácena do poloviny následujícího roku. Délka spořící fáze není ze zákona přesně dána, neboť 6 let spoření pouze znamená, že účastník stavebního spoření nemůže disponovat s finančními prostředky uloženými na účtu stavební spořitelny, aby nepřišel o státní podporu.[111]

Stavební spořitelny jsou velmi benevolentní, zejména co se týče pravidelnosti vkladů (perioda úložek může být měsíční, čtvrtletní, pololetní nebo roční) nebo účastník může vkládat i nepravidelné úložky. Existuje i možnost přerušit spoření, ale je třeba o to požádat. Avšak smlouva nezaniká, ani výhody plynoucí z ní a je také pravidelné ohodnocována i v době přerušení smlouvy. V ČR je u stavebního spoření využíváno tzv. složeného úročení k 31. prosinci příslušného kalendářního roku. Úročí se celý zůstatek na účtu klienta (tj. vlastní vklady účastníka, státní podpora a dříve připsané úroky), a to v současné době průměrně 2 %. Tato roční úroková sazba se odvíjí od repo sazby České národní banky, která má klesající trend a je výhodnější vložit celý vklad na začátku roku než na konci, ale výši státní podpory to neovlivní.[112]

5.1.2 Fáze úvěru

V úvěrové fázi mohou stavební spořitelny nabídnout a poskytnout dva základní typy úvěrů, a to **úvěr ze stavebního spoření** a **překlenovací úvěr**. Nízkoúročený úvěr ze stavebního spoření je poskytnut po skončení spořící fáze a odvíjí se od výše přidělené cílové částky. Účastník stavebního spoření musí pro přidělení cílové částky splnit následující tři podmínky: délka spořící fáze musí být minimálně 2 roky (24 měsíců), úspory na účtu musí být ve výši 40-50 % z cílové částky a hodnotící číslo musí mít hodnotu, kterou vyžaduje stavební spořitelna. Překlenovací úvěr je určen účastníkům stavebního spoření, kteří nesplňují podmínky pro poskytnutí úvěru, protože ještě nedokončili spořící stadium stavebního spoření.

---

[110] Podle zákona o bankách č. 21/1992 Sb.
[111] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, § 12 odst. 2
[112] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 125-129

Překlenovací úvěr klient získá v celkové výši cílové částky. Úroky se platí v celé výši cílové částky a je dražší než klasický úvěr ze stavebního spoření, kde jsou úroky placeny jen z částky poskytnuté spořitelnou. Splátky úroku zahrnují jen platbu úroků a k jeho splacení dojde po splnění podmínek k získání úvěru ze stavebního spoření. Z naspořených prostředků je splacen část překlenovacího úvěru a zbytek je následně převeden právě na úvěr ze stavebního spoření.[113]

Na závěr můžeme shrnout výhody a nevýhody stavebního spoření. Ze smlouvy o stavebním spoření plynou hlavní výhody[114]:

- *„Státní podpora z naspořené částky 15 % ročně.*
- *dostupnost úvěrů i pro občany s nízkými a průměrnými příjmy;*
- *úročení vkladu obvykle do 2 %;*
- *lze uzavřít několik smluv o stavebním spoření a spoření není omezeno věkem;*
- *možnost kdykoliv po 2 letech čerpat levný úvěr (překlenovací úvěr);*
- *nízké a stabilní úročení úvěrů ze stavebního spoření;*
- *vklady jsou pojištěné stejně jako všechny bankovní vklady (90 %, max. 25 000 EUR-bezpečné pojištění);*
- *z výnosů se neplatí daň z příjmu fyzických osob;*
- *až na výši poplatků za vedení účtu jsou po celou dobu trvaní smlouvy podmínky spoření neměnné;*
- *nakládání s naspořenými penězi, včetně statní podpory, není po ukončení smlouvy jakkoliv omezeno.“*

Nevýhody, které stavební spoření vynáší[115]:

- *„Omezení roční výše státní podpory částkou 4 500/3000 Kč u ročních vkladů nad 18 000/20000 Kč;*
- *minimální doba trvání stavebního spoření 6 let, pokud chcete pouze spořit a naspořené prostředky použít na cokoli (5 let u starých smluv);*

[113] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 130-135
[114] Peníze.cz. 10 výhod, se kterými můžete u stavebního spoření počítat. Proč využít právě stavební spoření? Přístup z internetu: http://www.penize.cz/produkty/stavebni-sporeni?gclid=CLeojdraxJICFQVZMAodpk44Yg – 6. dubna 2008
[115] Finance.cz. Výhody a nevýhody plynoucí ze stavebního spoření. Přístup z internetu: http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/vyhody-a-nevyhody/ - 6. dubna 2008

- *při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do pěti/šesti let od uzavření smlouvy ztráta záloh státní podpory;*
- *pro získání úvěru je třeba mít úspory v hodnotě 40-50 % z celkové cílové částky;*
- *poměrně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů.“*

5.2 Analýza vývoje stavebního spoření

5.2.1 Vývoj smluv o stavebním spoření a státní podpory

Od roku 1997 můžeme sledovat vývoj uzavřených smluv o stavebním spoření a výši státní podpory u nově uzavřených smluv, protože od této doby jsou srovnatelné údaje. Tabulka 13 sleduje vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření a průměrnou výši cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997-2007 a jejich přírůstky v jednotlivých letech vyjádřené v procentech.

Tabulka 13: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření a průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO (1997-2007)

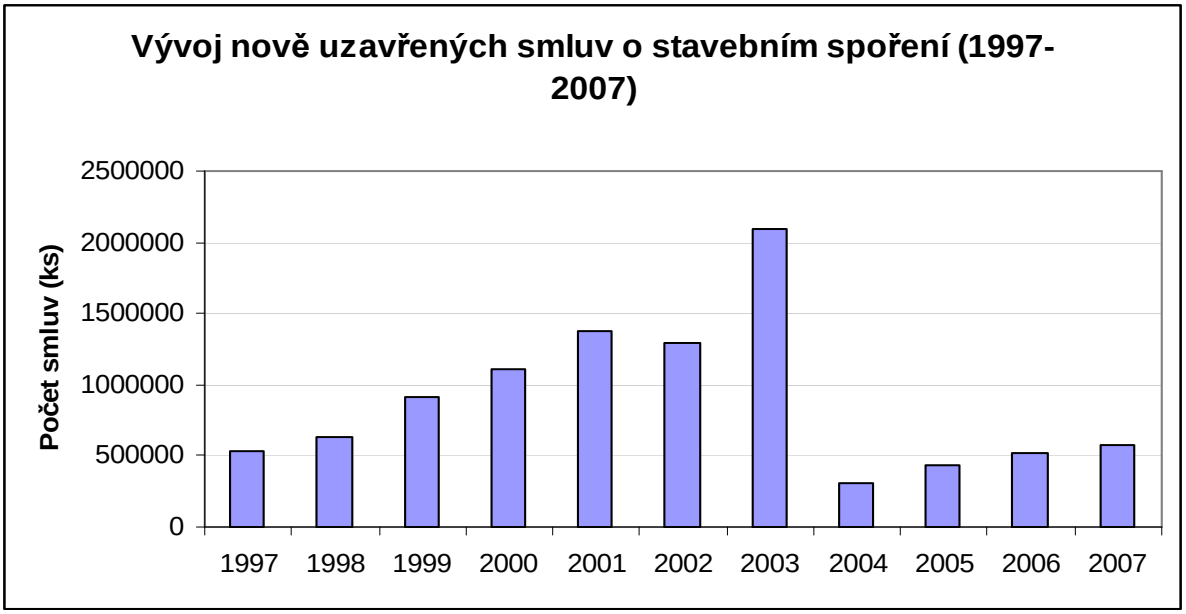
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření:											
Počet (ks)	530176	638232	906867	1115926	1373258	1293890	2097338	314650	430233	516385	579730
Rozdíl		108056	268635	209059	257332	-79368	803448	-1782688	115583	86152	63345
Přírůstek (%)		20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření:											
Objem (tis. Kč)	143,2	145,3	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9
Rozdíl (tis. Kč)		2,1	-1,1	-4,8	-2,5	9,8	53,8	22,3	5,1	7,9	49,1
Přírůstek (%)		1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8

Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Stavební spoření. Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní výpočty

V Grafu 6 můžeme vidět vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření. K nárůstu nově uzavřených smluv docházelo až do roku 2002, kdy se přírůstek nově uzavřených smluv snížil o necelých 80 tisíc (tj. přibližně pokles o 6 % oproti roku 2001). Zajímavé údaje nacházíme v letech 2003 a 2004. V roce 2003 uzavřelo smlouvu o stavebním spoření 2 097 338 klientů stavebních spořitelen, což bylo o 62,1 % osob více než v předchozím roce 2002. V roce 2004 došlo k výraznému poklesu nově uzavřených smluv,

a to o 85,0 %, tedy v absolutních číslech došlo k poklesu o 1 782 688 smluv. V roce 2004 bylo uzavřeno historicky nejméně smluv, a to 314 650.

Graf 6: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření (1997-2007)



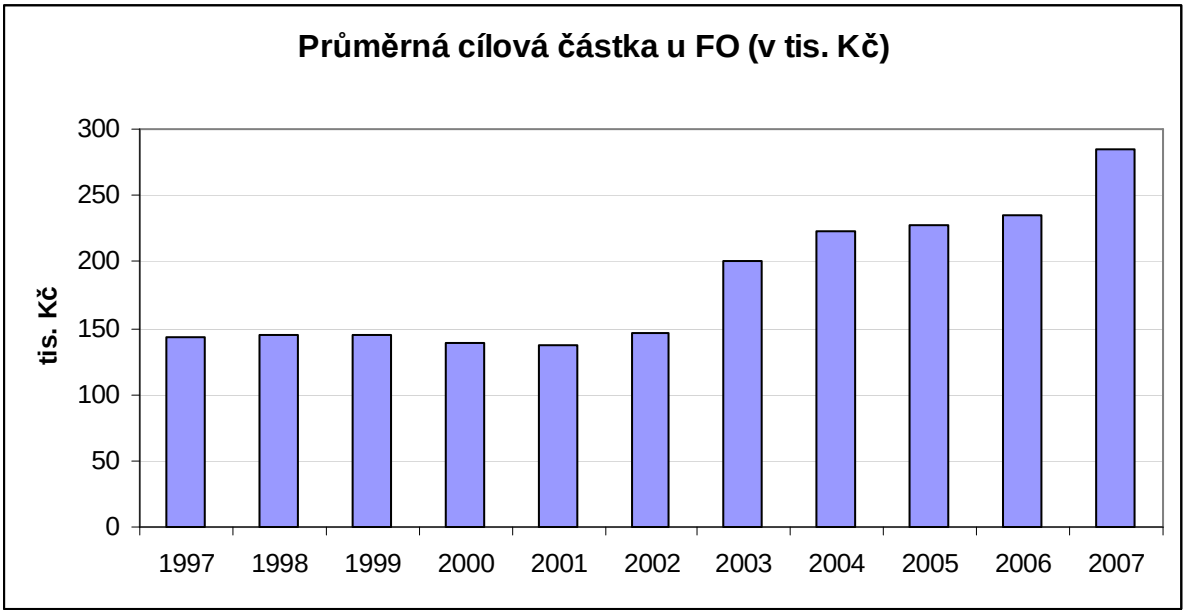
Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Stavební spoření.Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní zpracování

Výrazný propad nově uzavřených smluv v roce 2004 má jednoduché vysvětlení. V roce 2003 rozhodla vláda o snížení poskytované státní podpory na smlouvy uzavřené od 1. ledna 2004, spolu s dalšími změnami, které byly již rozebrány dříve, a tak se stavební spoření nejevilo pro občany už tak lákavé a zajímavé. Pokud by nedošlo k uzákonění změn, pravděpodobně by byl vývoj a rozložení počtu smluv mezi lety 2003 a 2004 rovnoměrný. Naopak by zřejmě nebyl uzavřen v roce 2003 takový objem nových smluv, protože občané chtěli stihnout výhodnější podmínky než ty, které měly nastat v roce 2004. Nebyl by také mezi lety 2003-2004 takový propad nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

Od roku 2005 dochází k opětovnému nárůstu nově uzavřených smluv o stavebním spoření a v roce 2006 je počet uzavřených smluv téměř stejný jako na začátku sledovaného období, tedy v roce 1997. Stavební spoření stále představuje výhodný produkt, o který je stále velký zájem i přes sníženou státní podporu. Současná vláda však uvažuje o dalším snížení nebo i zrušení státní podpory, protože její vyplácení představuje vysokou finanční zátěž pro veřejné výdaje státního rozpočtu. Avšak podle ekonomů by toto zrušení mohlo představovat omezení nabídky úvěrů stavebních spořitel a zpřísnění podmínek pro poskytování, neboť by

výrazně klesl počet zájemců o stavební spořen. Vzrostly by úrokové sazby z poskytovaných úvěrů, což by následně mohlo vést k zániku celého systému a pointy stavebního spoření.[116]

Graf 7: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření u FO (tis. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Stavební spoření..Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní zpracování

Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření u fyzických osob se od sledovaného období neustále zvyšovala, až na mírný pokles v letech 2000 a 2001. V roce 1997 představovala průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv 143,2 tisíc Kč a až do roku 2002 nedocházelo k žádnému výraznému nárůstu průměrné cílové částky. V roce 2003 došlo k navýšení průměrné cílové částky oproti roku 2002 o 36,7 % a průměrná cílová částka byla 200,5 tisíc Kč (v roce 2002 byla 146,7 tisíc Kč). I v dalších letech došlo k navýšení průměrné cílové částky u nových smluv, což může být způsobeno prodloužením spořícího stadia z pěti na šest let. Nárůst v roce 2003 je možná způsoben předzvěstí změny podmínek v poskytování smluv o stavebním spoření od 1. ledna 2004, především podmínky, že výše poskytovaného úvěru je odvozena od cílové částka. U nově uzavíraných smluv od 1. ledna 2004 je totiž po šesti letech možná změna úrokové sazby, což před rokem 2004 možné nebylo. Ovšem v roce 2007 byla průměrná cílová částka zatím nejvyšší, a to 284,9 tis. Kč, což představovalo nárůst 20,8 % oproti roku 2006. Pořád je stále výhodné investovat přebytečné finanční prostředky na účty stavebních spořitel, kde dochází k jejich

[116] Měšec.CZ. Zrušit státní podporu ke stavebnímu spoření by se mohlo vymstít. Názor Petra Stuchlíka, člena představenstva Fincentrum. Přístup z internetu: http://www.mesec.cz/aktuality/zrusit-statni-podporu-ke-stavebnimu/ - 6. dubna 2008

zhodnocení díky vyšší cílové částce, než-li je nechat volně ležet na běžném účtu u komerčních bank, jejichž úroková sazba je nízká a naopak finanční prostředky se na něm znehodnocují. Podle Asociace českých stavebních spořitelen je v současné době výše průměrné cílové částky u nových smluv uzavřených fyzickými osobami 284,9 tisíc Kč.[117]

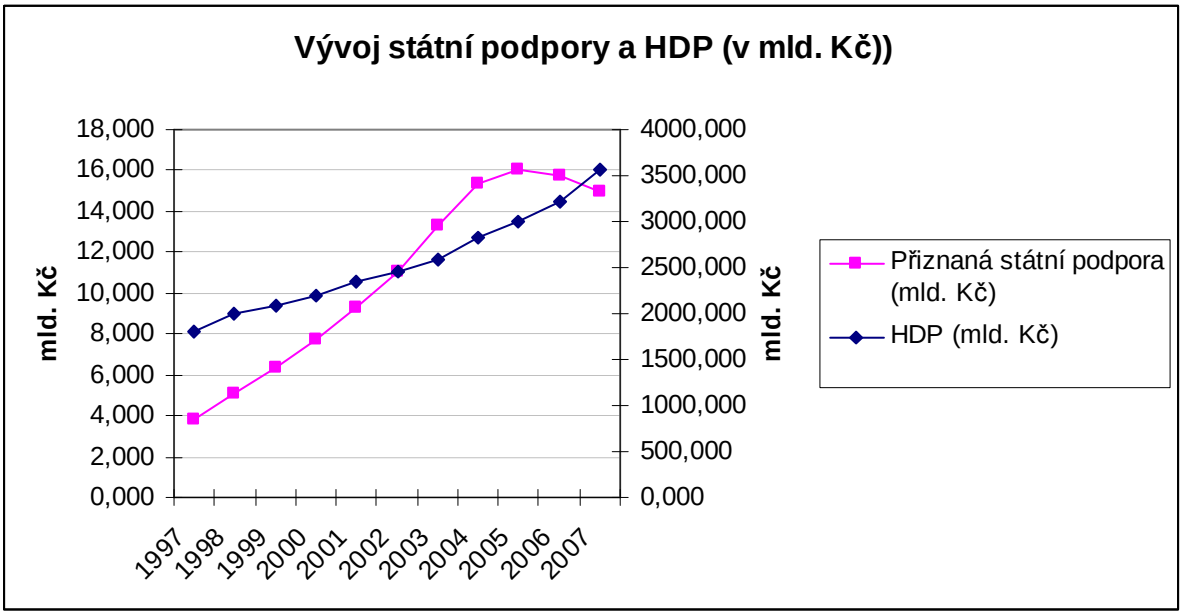
Tabulka 14: Vývoj přiznané státní podpory a HDP v letech 1997-2007 (v mld. Kč)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Přiznaná státní podpora:											
Objem (mld. Kč)	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976
Přírůstek (%)		32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0
HDP (mld. Kč)	1811,1	1996,5	2080,8	2189,2	2352,2	2464,4	2577,1	2817,4	2994,4	3220,3	3557,7
% objemu na HDP	0,21	0,25	0,31	0,35	0,40	0,45	0,51	0,54	0,54	0,49	0,42

Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR) a Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz a http://www.czso.cz – 6. dubna 2008; vlastní výpočty

V Tabulce 14 vidíme vývoj přiznané státní podpory a hrubého domácího produktu od roku 1997 do roku 2007, tedy vývoj za poslední desetiletí.

Graf 8: Vývoj přiznané státní podpory a HDP v letech 1997-2007 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR) a Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz a http://www.czso.cz – 6. dubna 2008; vlastní zpracování

Objem výše státní podpory se od roku 1997 neustále zvyšuje až na poslední dva roky, kdy došlo k mírnému poklesu výše státní podpory. V roce 2005 oproti roku 2004 došlo ke

[117] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Přístup z internetu: http://www.acss.cz/ - 9. dubna 2008

zvýšení o 2 % (z 16,086 mld. Kč na 15,772 mld. Kč). V roce 2006 byla poskytnutá státní podpora 15,772 mld. Kč, což může být způsobeno tím, že určité skupině klientů stavebních spořitelen skončily v minulosti uzavřené smlouvy se starými podmínkami a začaly běžet nové smlouvy s nižší státní podporou. V minulém roce činila vyplacená státní podpora 14,976 tisíc korun, což je pokles o 5 %. V roce 1997 byl podíl poskytované státní podpory 0,21 % na HDP a od roku 2001 byl podíl mezi 0,40 % (v roce 2001) a 0,54 % (v roce 2004, 2005). Což mají za následek již zmíněné zveřejněné podmínky v roce 2003, platné od 1. ledna 2004. S těmito přirozenými reakcemi obyvatelstva se muselo logicky počítat. V Grafu 8 je znázorněn vývoj poskytnuté státní podpory a velikosti HDP od roku 1997 do 2007.

5.2.2 Vývoj výše naspořené částky a poskytnutých úvěrů[118]

Účastníkům stavebního spoření bylo v roce 1997 poskytnuto pouze 81 870 úvěrů, zatímco v roce 2007 se jejich počet zvýšil o 861 074 oproti roku 1997. V roce 2007 bylo poskytnuto 942 944 úvěrů na financování bytových potřeb. Zatímco v roce 1998 došlo k nárůstu úvěrů o 128,7 % oproti roku 1997, tak v roce 2007 došlo k přírůstku úvěrů pouze o 5 % oproti předcházejícímu roku. Z Tabulky 15 je patrné, že přírůstky úvěrů poskytnutých stavebními spořitelnami se neustále snižují.

Tabulka 15: Vývoj počtu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelnami v letech 1997-2007

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Počet úvěrů	81870	187245	286942	373463	465824	568920	685740	786483	857875	900653	942944
Přírůstek (%)		128,7	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7
Z toho:											
Ze stavebního spoření	21554	70 377	167687	262259	346145	420929	488850	549698	582867	587501	580352
Podíl (%)	26,3	37,6	58,4	70,2	74,3	74,0	71,3	69,9	67,9	65,2	61,5
Překlenovací	60316	116868	119255	111204	119679	147991	196890	236785	275008	313152	362592
Podíl (%)	73,7	62,4	41,6	29,8	25,7	26,0	28,7	30,1	32,1	34,8	38,5

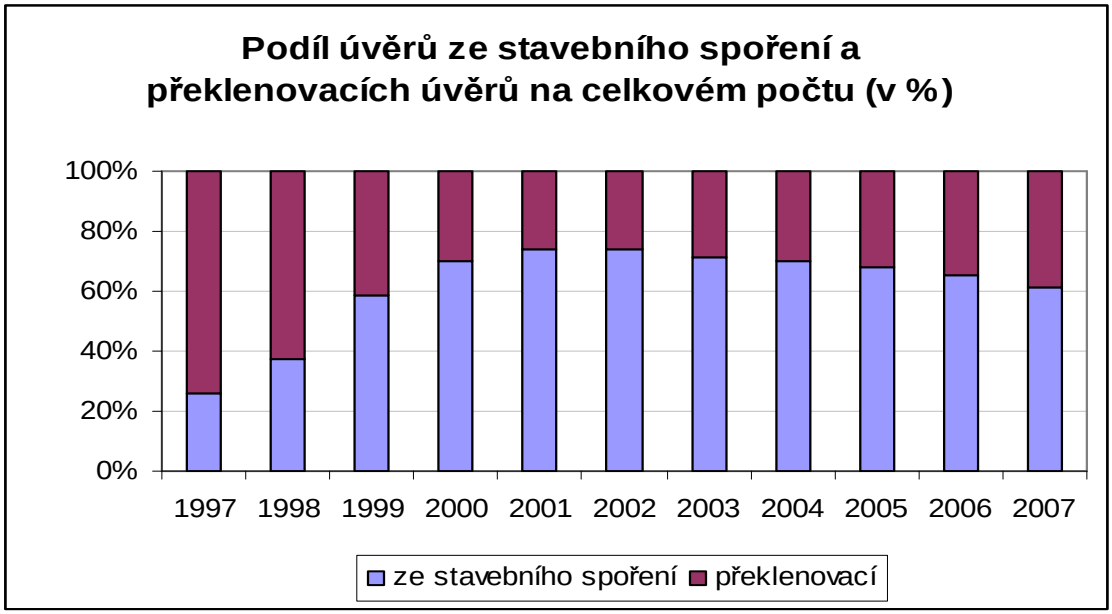
Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní výpočty

Z Grafu 9 můžeme sledovat vývoj podílu úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů z celkového počtu poskytnutých úvěrů od roku sledovaného roku 1997. Na počátku tohoto období převažovaly překlenovací úvěry nad klasickými úvěry ze stavebního spoření, protože poskytnutí úvěru je složitější a je třeba splnit tři základní podmínky, které již byly popsány v subkapitole Fáze úvěru. Při nemožnosti dodržení těchto podmínek je možné využít překlenovacího úvěru. V roce 1997 účastníci stavebného spoření nemohli logicky splnit tyto podmínky a díky tomu byly využívány pouze klasické úvěry ze

[118] Kapitola zpracována dle Zadrobíková, M.: Financování bydlení, Praha 2008

stavebního spoření. Od roku 1999 se poměr podílů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů změnil ve prospěch klasických úvěrů, jejichž počet převažoval. Ke splacení překlenovacího úvěru dochází po přidělení cílové částky. Část je splacena z naspořených prostředků na účtu stavebních spořitelen a druhá část se přemění v klasický úvěr ze stavebního spoření. Od roku 1999 již byly poskytovány klasické úvěry ze stavebního spoření, které splatily část překlenovacích úvěrů, protože určitá část klientů stavebních spořitelen splnila podmínky pro poskytnutí úvěru. V posledních letech dochází opět ke zvyšování počtu překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření a rok 2007 můžeme v podstatě procentuálně srovnat s rokem 1999, kdy se podíl překlenovacích úvěrů na celkovém počtu úvěrů pohyboval kolem 40 %, jak můžeme vidět v Grafu 9.

Graf 9: Podíl úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů na celkovém počtu poskytnutých úvěrů v letech 1997-2007 (v %)



Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní zpracování

V znázorněné Tabulce 16 sledujeme, jak se vyvíjel objem naspořené částky a objem úvěrů od roku 1997, jak překlenovacích, tak ze stavebního spoření do roku 2007. Zatímco v roce 1997 byl objem naspořené částky 59,6 mld. Kč, tak v roce 2001 už výše naspořené částky byla 133,3 mld. Kč a v roce 2007 dosáhl objem naspořené částky už skoro osminásobku, a to 384,9 miliard korun. Podobnou vzestupnou tendenci nacházíme i u objemu úvěrů. V roce 1997 dosáhl objem úvěrů 5,9 mld. Kč, v polovině sledovaného období 46,3 mld. Kč a v loňském roce byl objem úvěrů už 179,3 miliard korun. Objem překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebného spoření také neustále rostl, výjimku tvoří rok

1998, kdo došlo k jejich poklesu, což bylo vysvětleno již dříve. V roce 1997 tvořil objem úvěrů ze stavebního spoření necelou miliardu, a to 0,7 mld. Kč, v roce 2002 21,9 mld. Kč a v roce 2007 dosáhl objem úvěrů 38,9 miliard korun.

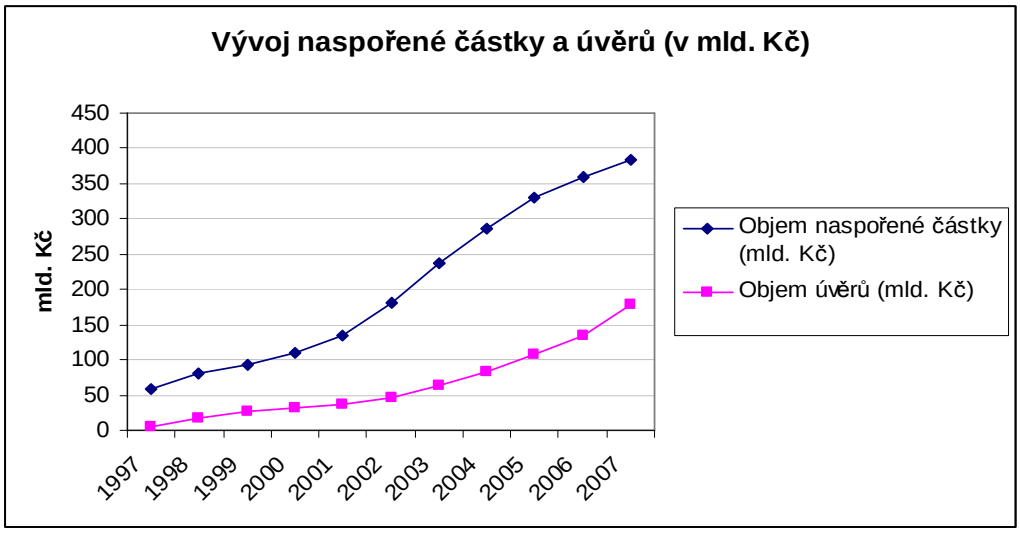
Tabulka 16: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů v letech 1997-2007 (v mld. Kč)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Objem naspořené částky (mld. Kč)	59,6	81,7	93,6	110,4	133,3	180,2	236,8	287,1	329,0	359,8	384,9
Přírůstek (%)		37,2	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7,0
Objem úvěrů (mld. Kč)	5,9	17,7	26,3	31,0	37,0	46,3	63,6	84,2	108,1	135,5	179,3
Přírůstek (%)		197,7	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4
Z toho:											
Ze stavebního spoření (mld. Kč)	0,7	2,8	8,4	14,2	18,5	21,9	25,1	28,7	31,8	35,1	38,9
Podíl (%)	11,9	15,8	31,9	45,9	50,0	47,3	39,5	34,1	29,4	25,9	21,7
Překlenovací (mld. Kč)	5,2	14,9	17,9	16,8	18,5	24,4	38,5	55,4	76,3	100,4	140,4
Podíl (%)	88,1	84,2	68,1	54,2	50,0	52,7	60,5	65,8	70,6	74,1	78,3
Úvěry celkem/naspořená částka (%)	10,0	21,7	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,9	37,7	46,6

Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní výpočty

Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů byl již už od počátku sledovaného období vyšší než objem úvěrů ze stavebního spoření.

Graf 10: Vývoj naspořené částky a úvěrů

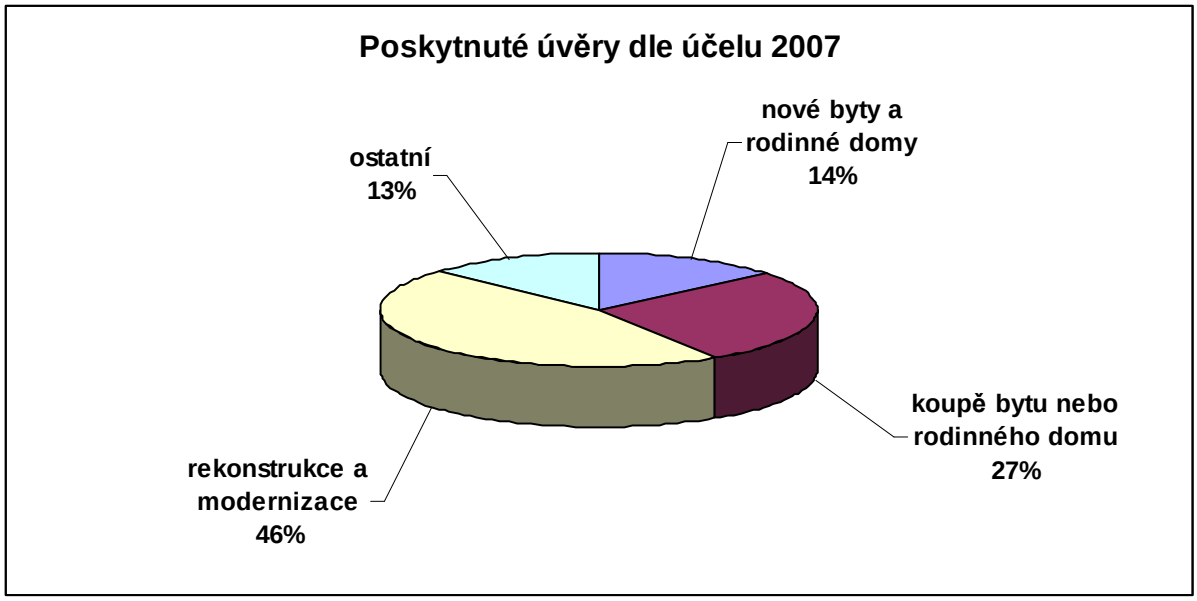


Zdroj: Ministerstvo financí (MF ČR). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008; vlastní zpracování

V roce 1997 byl objem překlenovacích úvěrů 5,2 mil. Kč, v roce 2002 24,4 mld. Kč a v roce 2007 již 140,4 mld. Kč. V Grafu 10 vidíme vývoj objemu naspořené částky ze stavebního spoření a objem poskytnutých úvěrů.

Úvěry poskytované stavebními spořitelnami jsou poskytovány na bytové potřeby, které stanovuje zákon. Počet poskytnutých úvěrů dle účelu použití je poměrně často zveřejňován ve Výročních zprávách Asociace českých stavebních spořitelen. V Grafu 11 vidíme, že za rok 2007 bylo nejvíce úvěrů, a to až polovina použita na rekonstrukce a modernizace (46 %). Druhým nejčastějším důvodem poskytnutí úvěru je koupě bytu nebo rodinného domu (27 %).

Graf 11: Úvěry poskytnuté stavebními spořitelnami dle účelu použití za rok 2007



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) – Výroční zpráva za rok 2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/vyrocni-zprava-2007/ - 20. dubna 2008; vlastní zpracování

Třetí největší skupinu tvoří úvěry na nové byty a rodinné domy, kterých bylo v loňském roce poskytnuto 14 %. Ostatní úvěry (13 %) poskytnuté stavebními spořitelnami byly použité na jiné důvody, než výše zmíněné. V předchozích letech se více úvěrů poskytovalo na koupě bytu či rodinného domu a rekonstrukce a modernizace byly druhý nejčastější důvod poskytnutí úvěru. Neustále se zvyšuje rozdíl mezi úvěry na koupi bytu nebo rodinného domu a úvěry na rekonstrukci nebo modernizace. Podíl úvěrů se stavebního spoření na rekonstrukce a modernizace se obrátil za poslední tři roky v jejich prospěch.[119]

5.2.3 Porovnání stavebních spořitelen

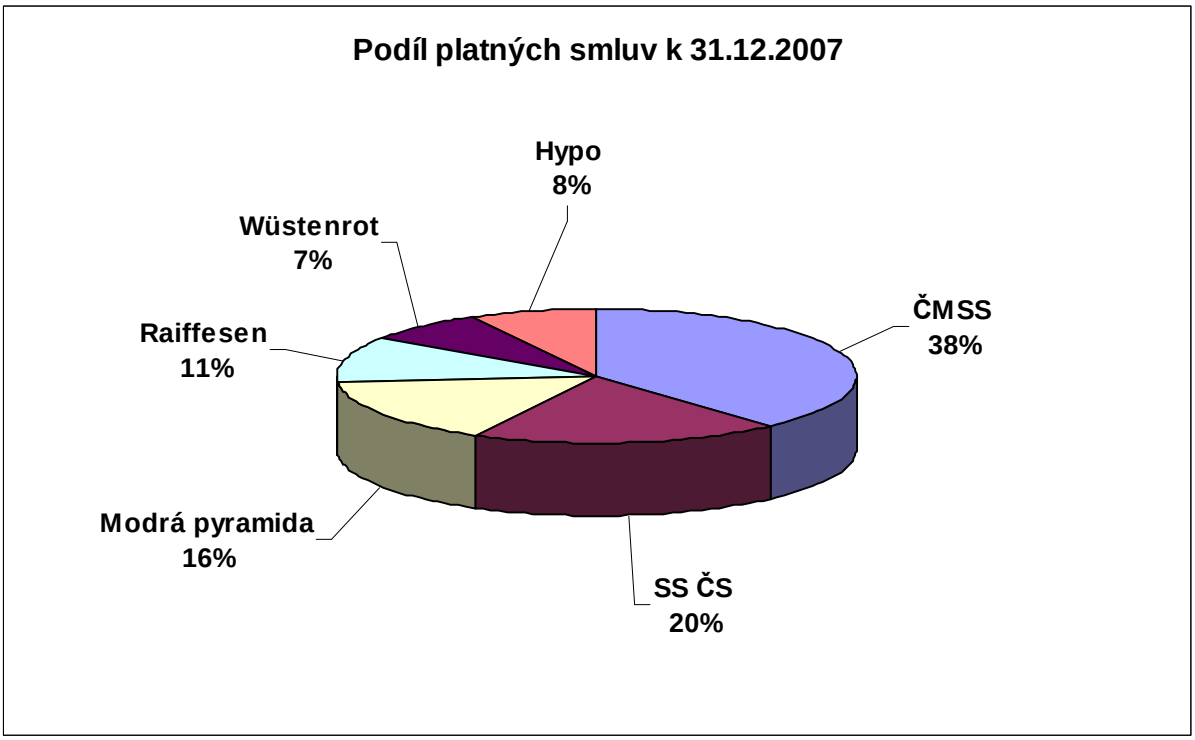
Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) má v současné době šest členů s licencí poskytovat úvěry ze stavebního spoření, a to již od počátku svého založení v roce

[119] Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen za rok 2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/vyrocni-zprava-2007/ - 20. dubna 2008

2000, a to: Českomoravskou stavební spořitelnu, Stavební spořitelnu České spořitelny, Modrou pyramidu stavební spořitelnu, Raiffesen stavební spořitelnu, Wüstenrot stavební spořitelnu a HYPO stavební spořitelnu. Avšak v letošním roce došlo ke sloučení Raiffesen a Hypo stavební spořitelny a díky tomu vznikla třetí největší stavební spořitelna na českém trhu po Českomoravské stavební spořitelně s největším podílem na trhu a Stavební spořitelně České spořitelny.[120]

Porovnáme-li jednotlivé stavební spořitelny podle počtu podílu platných smluv, dojdeme k závěru, že nejvíce smluv uzavřela k 31. prosinci 2007 tradičně Českomoravská stavební spořitelna (38 % všech platných smluv). Druhé místo zaujímá se svými 20 % Stavební spořitelna České spořitelny, jak můžeme vidět v Grafu 12.

Graf 12: Podíl platných smluv stavebních spořitelen podle počtu objemu platných smluv k 31.12.2007



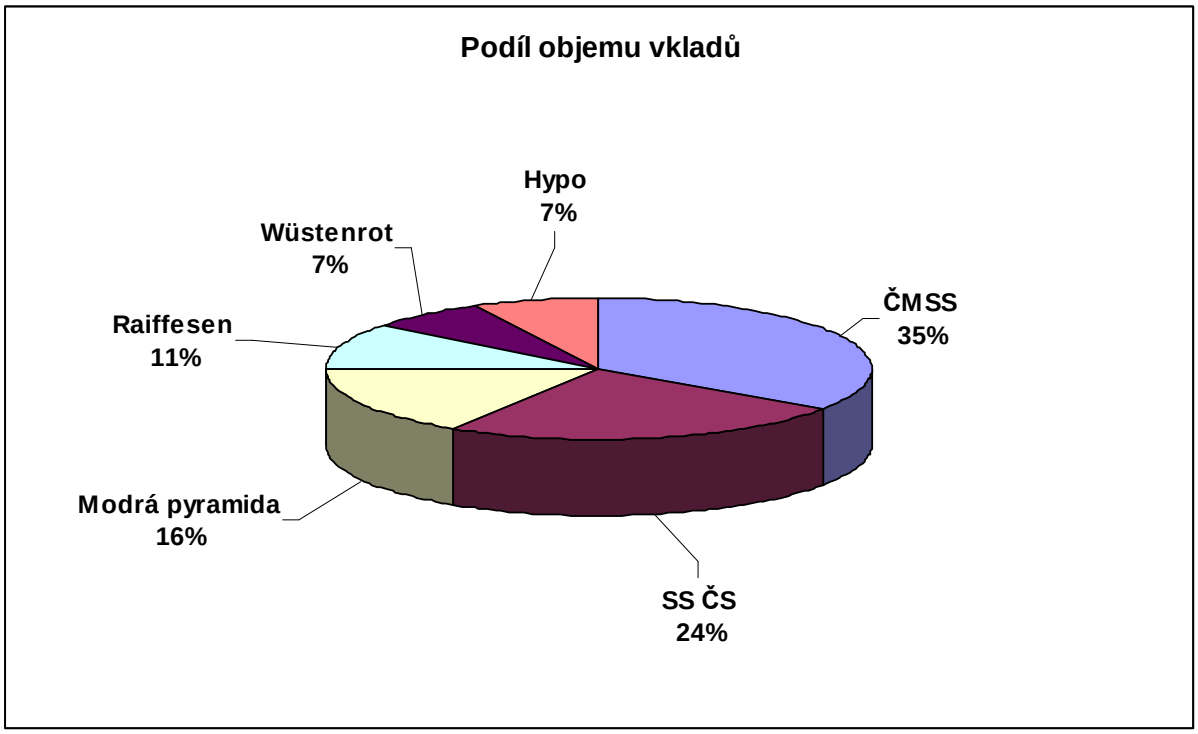
Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2007 uveřejněné na jejich internetových stránkách; vlastní zpracování

Na třetím místě je Modrá pyramida stavební spořitelny (16 %), dále Raiffesen stavební spořitelna (11 %) a zhruba stejný počet platných smluv uzavřely Wüstenrot a Hypo stavební spořitelna (cca 7-8 %). Díky tomu, že došlo již ke zmiňovanému sloučení Raiffesen stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelny, tak tyto dvě spořitelny zaujímají v současné době třetí místo na trhu s 19 % platných smluv v roce 2008.

[120] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Přístup z internetu: http://www.acss.cz/ - 20. dubna 2008

Podíl objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitel znázorňuje Graf 13. Největší objem vkladů zaujímá Českomoravská stavební spořitelna, a to 35 %. Na druhém místě je Stavební spořitelna České spořitelny (24 %) a dále pak Modrá pyramida stavební spořitelna (16 %).

Graf 13: Podíl objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2007



Zdroj: Přehled objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitelen za 2007. Přístup z internetu: http://www.sporit.cz/stavebni-sporitelny/ - 20. dubna 2008; vlastní zpracování

Z obou grafů je patrné, že největší podíl na trhu zaujímají tři stavební spořitelny: Českomoravská stavební spořitelna s úvěrem Liška, Stavební spořitelna České spořitelny se svým stavebním úvěrem nazvaným Buřinka a stavební spořitelna roku 2007 Modrá pyramida. Dá se však předpokládat a už se tak i stalo, že sloučení Raiffesen a Hypo stavební spořitelny odsune Modrou pyramidu na čtvrté místo.[121]

[121] Holas, P.: Vzniká třetí největší stavební spořitelna v Česku. Přístup z internetu: http://finweb.ihned.cz/c1-23203960-fuze-stavebnich-sporitelen-raiffeisen-a-hypo-je-zahajena - 20. dubna 2008

6 Hypoteční úvěry

6.1 Charakteristika hypotečních úvěrů

Hypoteční bankovnictví má v České republice dlouholetou tradici, jelikož první zmínky o hypotečních bankách pocházejí již z 19. století. Hypoteční úvěr, jak ho známe v současné podobě, se začal poskytovat od 2. poloviny 90. let 20. století. V roce 1995 byl přijat zákon o dluhopisech č. 83/1995 Sb. a bylo vydáno nařízení vlády č. 244/1995 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů, které umožňuje pro novostavbu čerpat již zmíněnou státní podporu.[122] Hypoteční úvěr je jedním z nástrojů financování vlastnického bydlení. Hypotéka je všeobecně úvěr zajištění nemovitostí (mortgage), nebo-li půjčení si finančních prostředků na základě zástavního práva na nemovitost. Souhlas s poskytnutím hypotečního úvěru, který má v rukou banka nebo poskytoval hypotéky je slib klienta věřiteli (bance nebo poskytovateli hypotéky), že tuto půjčku bude klient splácet dle aktuální výše úrokové sazby. Klient, nebo-li hypoteční dlužník (mortgager) se zavazuje podpisem hypoteční smlouvy, že mu banka poskytne hypotéku zajištěnou nemovitostí a ručí za splacení tohoto úvěru. Banka, která obdrží tento slib je zástavním věřitelem (mortgagee) poskytujícím hypoteční úvěr a přijímajícím splátky od klientů.[123]

Hypoteční úvěr je u nás podle Františka Pavelky a Radky Opltové definován jako *„úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.“*[124] Podle zákona je hypoteční úvěr definován jako *„úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“*[125]

Na počátku existence hypotečních úvěrů nebyly hypoteční úvěry tak známé, měly vysokou úrokovou sazbu a tudíž o ně nebyl tak velký zájem jako v současné době, kdy se úrokové sazby snížily a hypoteční úvěry se tak staly dostupnější i díky rozšířenému účelu hypotečního úvěru. Výše poskytnutého úvěru musí být nižší, než hodnota zastavené nemovitosti, obvykle nižší než 70 % hodnoty zástavy. Účelovost hypoték je oproti

[122] Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, Grada, Praha 2000, str. 31
[123] Lumley, James E. A.: How to Get a Mortgage in 24 Hours. Publisher by John Wiley & Sons, Inc. USA 1987, str. 31-32
[124] Pavelka, F. - Opltová, R.: Jak správně na hypotéky, Nakladatelství Consultinvest, Praha 2003, str. 11
[125] Zákon č. 84/1995. Publikováno v Pavelka, F. a Opltová, R.: Jak správně na hypotéky, Nakladatelství Consultinvest, Praha 2003, str. 11

stavebnímu spoření odlišná, protože hypotéky jsou jak již bylo řečeno investice do nemovitostí. Zatímco stavební spoření řeší vlastní bytovou situaci. Doba splatnosti hypotéky je většinou průměrně od pěti do třiceti let. Čím delší je doba splácení, tím nižší je splátka úvěru, a tím více klient přeplatí na úrocích. Úroková sazba hypotéky se odvíjí od výnosů hypotečních zástavních listů vydaných bankou, které jsou kryty portfoliem nemovitostí, které má banka díky poskytnutí hypotečních úvěrů v zástavě a představují jednu z nejbezpečnějších investicí. Úroková sazba může být buď pohyblivá nebo fixní. Nejčastěji jsou hypoteční úvěry zafixované pětiletou úrokovou sazbou a po uplynutí této doby dojde k přehodnocení úrokové sazby. Hodnota nemovitosti musí být vyšší než 1,43násobek výše úvěru. Výše poskytnutého úvěru musí být nižší než 70 % hodnoty nemovitosti. Při žádosti o úvěr musí být pečlivě prozkoumána bonita klienta, což znamená, že klient je povinen hypoteční bance doložit své příjmy. Na základě doložených příjmů se pak vypočítává výše jeho splátky a délka splácení, aby mu zbyly rezervy a finanční prostředky na splácení úvěru a v budoucnu se nedostal do finanční tísně.[126]

6.1.1 Typy hypotečních úvěrů

V České republice dělíme hypoteční úvěry na dva základní typy, a to dle účelu jejich použití na **účelové** a **neúčelové (tzv. americká hypotéka)**. Účelové hypoteční úvěry, jak již vyplývá z jejich názvu jsou poskytovány jenom na účely předepsané bankou jako je koupě, rekonstrukce nebo výstavba nemovitosti. Jsou to úvěry s nízkou mírou rizika jejich nesplacení a často jsou podporovány státem. Americká hypotéka nebo-li neúčelový hypoteční úvěr je také úvěr zajištěný nemovitostí v osobním vlastnictví jako účelový úvěr. Žadatel ho může libovolně využít k jakémukoliv účelu, nejen tedy k financování nemovitosti.[127]

Dále můžeme členit hypoteční úvěry podle příjemce úvěru, klienta hypoteční banky. Jednoduše dělíme hypoteční úvěry na úvěry poskytované **fyzickým osobám (občanům)** a **právnickým osobám**. Fyzické osoby rozlišujeme dále na zaměstnance, tedy osoby s příjmy ze závislé činnosti (nejméně rizikové úvěry) nebo na fyzické osoby samostatně výdělečně činné. Právnické osoby dělíme na obchodní společnosti (akciová společnost, společnost s ručením omezeným, veřejná obchodní společnost a komanditní společnost) a na tzv. municipality (obce, družstva, neziskové organizace). Úvěry určené obchodním společnostem považují banky za nejrizikovější. Dalším kriteriem pro dělení hypotečních úvěrů je i to na co úvěr slouží: nákup nemovitosti, výstavba nového bytu, refinancování

[126] Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, Grada, Praha 2000, str. 31-37
[127] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 97-98

jiného hypotečního úvěru, opravy, modernizace, rekonstrukce stávajících nemovitostí nebo vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti. Toto členění představuje pro banku pokaždé jinak rizikový úvěr a návazně má vliv na poskytnutí a splácení úvěru.[128]

Další dělení hypotečních úvěrů je **podle způsobu splácení[129]:**

- **anuitní** – příjemce hypotečního úvěru po celou dobu splácení tohoto úvěru splácí tu samou měsíční částku;
- **progresivní** – ze začátku splácení hypotečního úvěru je klientem placena nižší výše měsíční splátky, která se postupem času zvyšuje;
- **degresivní** – tento typ hypotečního úvěru je opakem progresivního, kdy příjemce hypotéky platí nejdříve vyšší měsíční splátku, jenž se mu v budoucnu snižuje.

Hypoteční úvěry můžeme dělit i dle doby splatnosti, doby fixace, výše měsíční splátky, ale i způsobu čerpání. Hypoteční úvěry je možné kombinovat s úvěry ze stavebního spoření, s životním či penzijním připojištěním. Nejvýhodnější kombinaci úvěrů na bydlení poradí odborníci, hypoteční bankéři nebo nezávislí finanční poradci, kteří zanalyzují dané možnosti klienta a vyberou pro něj tu nejlepší variantu financování bydlení.

6.1.2 Rizika hypotečních úvěrů

Riziko spojené s poskytnutím úvěru a jeho následným splácením je na straně klienta, neboť představuje dlouhodobé zatížení klienta splátkami z hypotečních úvěrů. Možnost dlouhodobého splácení si banka prověřuje dodáním potřebných vyžádaných dokladů, zejména potvrzením výše příjmu a doložením dokumentů o bezdlužnosti klienta. Proti rizikům, které nelze předvídat, jako je dlouhodobá nemoc, invalidita nebo úmrtí poskytuje banka pojištění, o které se pak navyšuje měsíční splátka. Dalším významným rizikem v poskytování hypoték je změna úrokové sazby, protože není pravidlem, že úroková sazba je stejná po celou dobu splácení hypotéky, ale je pevně zafixovaná na určité období, většinou po dobu pěti let a pak se následné přepočítává. Další nebezpečí splácení hypotečního úvěru představují různé poplatky bance. Třeba při mimořádné splátce, pokud je umožněna, klient zaplatí manipulační poplatek za její vyřízení. Za správu hypoteční úvěru je také měsíční poplatek, dále již zmíněný

[128] Pavelka, F. a Opltová, R.: Jak správně na hypotéky, Nakladatelství Consultinvest, Praha 2003, str. 18-20
[129] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 98

poplatek za pojištění a také samozřejmě poplatek za předčasné splacení půjčky atd. Zkrátka každá služba či operace navíc je bankou zpoplatněna.[130]

6.1.2.1 Americká krize

V současné době slyšíme všude kolem nás z mediálních prostředků o americké hypoteční krizi, tedy o tom, že americká ekonomika se dostává do recese, která zapříčiňuje pád dolaru a propadající se cenu nemovitostí. Příčin hypoteční krize je hned několik. V roce 2000 klesla v USA cena nadhodnocených technologických akcií a došlo k pádu těchto akcií. Řada lidí investovala s předpovědí budoucího zisku své finanční prostředky do technologických akcií, které byly většinou ztrátové a nevýnosové, což vedlo ke krachu některých firem obchodujících s těmito akciemi. Na pomoc těmto akcionářům přichází Americká centrální banka (FED) v čele s Alanem Greenspanem, který snižuje během jednoho roku základní úrokovou sazbu z 6,50 % na 1,75 %, a tak vytahává americké podniky a i domácnosti z krize. Nabídka levných spotřebitelských úvěrů zaplavila domácnosti a firmy, které díky úvěrům kryly své ztráty z propadových akcií, avšak na druhé straně docházelo stále více k jejich zadlužování. Docházelo k nakupování na dluh ve velkém, a to jak spotřebního zboží, tak i nemovitostí. Nízké úrokové sazby vedly k poklesu hypotečních úrokových sazeb a hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou měly na svědomí start americké hypoteční krize. Hypotéky se začaly poskytovat ve velkém a tolik se nedbalo na prověření bonity klienta, zda je schopný splácet hypoteční úvěr. V roce 2004 skončila politika levných peněz, neboť FED začal postupně zvyšovat základní úrokovou sazbu z 1,00 % v roce 2004 až na 5,25 % v roce 2006. To mělo za následek zdražení hypoték, respektive jejich sazeb a klienti museli díky tomu splácet o hodně více peněž, než v době poskytnutí hypotéky. Nejvíce na to doplatily domácnosti s nízkými příjmy a nízkou bonitou, protože neměly dostatek financí na splácení jejich hypotéky. Vedlo to i poklesu poptávky po spotřebním zboží, což mělo za následek zdražení tohoto zboží i zdražení nemovitostí, zabavení nemovitostí, které klienti nespláceli a samozřejmě to vedlo k recesnímu vývoji americké ekonomiky, který dodnes přetrvává.[131]

Americká krize postihuje i českou ekonomiku, která se už projevuje jejím zpomalením a lidé by měli být opatrní v podepisování úvěrových smluv. Pokud by americká krize vyústila do recese, vedlo by to ke zdražení spotřebního zboží, surovin a k stagnujícím platům. Zatím je

[130] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 1000
[131] Zemánek, J.: Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1.-3. díl). Přístup z internetu: http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky – 15. dubna 2008

u nás ale vývoj opačný díky stále posilující koruně, která zabraňuje vysoké ceně surovin a dochází také k růstu platů.[132]

Podle Petry Davidové a Jaroslava Heřmánka (2007), kteří publikovali v týdeníku Ekonom svůj názor na hypotéky, jsou hypoteční úvěry částečně časovanou bombou a hrozí u nás riziko dluhové pasti. Přes polovina nově poskytnutých hypoték v ČR má úrokovou sazbu zafixovanou na jeden rok, což je alarmující a dlouhodobě nevýhodné při predikci stále se zvyšující úrokové sazby. Objem hypotečních úvěrů roste a nejvýhodnější postavení na trhu mají univerzální banky, stavební spořitelny a hypoteční banky.[133]

6.2 Analýza vývoje hypotečního úvěrování

Vývoj hypotečních úvěrů se odvíjí od ekonomiky dané země a vládních opatřeních, které vládá v oblasti hypoték uzákoňuje. Při snižování cen nemovitostí, stoupá poptávka po hypotečních úvěrech. Poptávka je odvozena i od příjmů budoucích žadatelů o hypoteční úvěr. Naopak na druhé straně je nabídka úvěrů závislá na výnosnosti dlouhodobého kapitálu na finančních trzích, která se odráží v úrocích na poskytnutých úvěrech.[134]

V následující Tabulce 17 můžeme sledovat vývoj všech poskytnutých hypotečních úvěrů bez rozlišení toho, komu byly poskytnuty, a to od roku 1995 až po minulý rok 2007. Hypotekární trh je velmi citlivý na změnu úrokových sazeb a na cenu nemovitostí. V roce 1995 bylo poskytnuto celkem 1260 úvěrů. Úrokové sazby byly vysoké kolem 12 %[135] u jednotlivých bank a tento produkt nebyl znám a nebyl o něj vysoký zájem z důvodu zúžené definice nemovitosti. V následujících letech poptávka po hypotečních úvěrech i jejich objem neustále roste. V roce 1997 byl počet poskytnutých hypoték 10 280, v roce 2000 již necelých 32 tisíc a v roce 2003 překročil počet úvěrů magickou hranici sto tisíc, tedy počet hypoték se zdesetinásobil od roku 1995. V následujících letech i nadále rostl počet poskytovaných hypoték, díky nízké úrokové sazbě a zvyšující se bytové výstavbě. Do důvodů narůstající poptávky po hypotečních úvěrech můžeme zahrnout i demografické faktory, protože díky populačnímu boomu silné ročníky narozené v sedmdesátých letech dospěly, usadily se a rozhodly se založit rodiny a tím pádem pořídit si i obydlí, ve kterém budou bydlet. Od roku

---

[132] Mašek, J.: Česko zpomaluje ve vleku americké krize. MF Dnes. Přístup z internetu: http://ekonomika.idnes.cz/cesko-zpomaluje-ve-vleku-americke-krize-f03-/ekonomika.asp?c=A080324_223432_ekonomika_dp – 15. dubna 2008

[133] Davidová, P. a Heřmánek, J.: Jsou hypotéky v ČR časovanou bombou?. Týdeník Ekonom č.43/2007. Přístup z internetu: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2007/cl_07_070823.html -16. dubna 2008

[134] Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 100

[135] Ročka, M., předseda představenstva Asociace hypotečních makléřů. Trendy českých hypoték. Přístup z internetu: http://www.penize.cz/42358-kam-se-posunuly-ceske-hypoteky - 16. dubna 2008

2005 dochází k nepatrnému zpomalování meziročních přírůstků hypotečních úvěrů, jenž se pohybovaly před tímto rokem nad 40 %. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů roste pomalejším tempem a přírůstky dosahují 35 %, což může být způsobeno rostoucími úrokovými sazbami.

Tabulka 17: Vývoj hypotečních úvěrů a jejich meziročních přírůstků v letech 1995-2007

	Hypoteční úvěry			
	Počet HÚ celkem	**Meziroční přírůstky (v %)**	**Smluvní jistina celkem (v mil. Kč)**	**Meziroční přírůstky (v %)**
1995	1 260	x	1 250	x
1996	6 188	391,1	9 088	627,0
1997	10 280	66,1	18 335	101,7
1998	15 268	48,5	29 332	60,0
1999	21 682	42,0	40 244	37,2
2000	31 910	47,2	58 424	45,2
2001	46 747	46,5	83 234	42,5
2002	68 292	46,1	113 545	36,4
2003	100 457	47,1	161 142	41,9
2004	142 272	41,6	229 268	42,3
2005	194 660	36,8	327 588	42,9
2006	263 849	35,5	468 248	42,9
2007	349 606	32,5	652 301	39,3

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj MMR ČR). Statistiky z oblasti bytové politiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-1 - 16. dubna 2008; vlastní výpočty a zpracování

Avšak i přesto je počet poskytnutých úvěrů v roce 2007 rekordní, a to 350 tisíc, což představuje objem výše smluvní jistiny ve výši 652 301 mil. Kč.

Tabulka 18: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany a výše smluvní jistiny HÚ

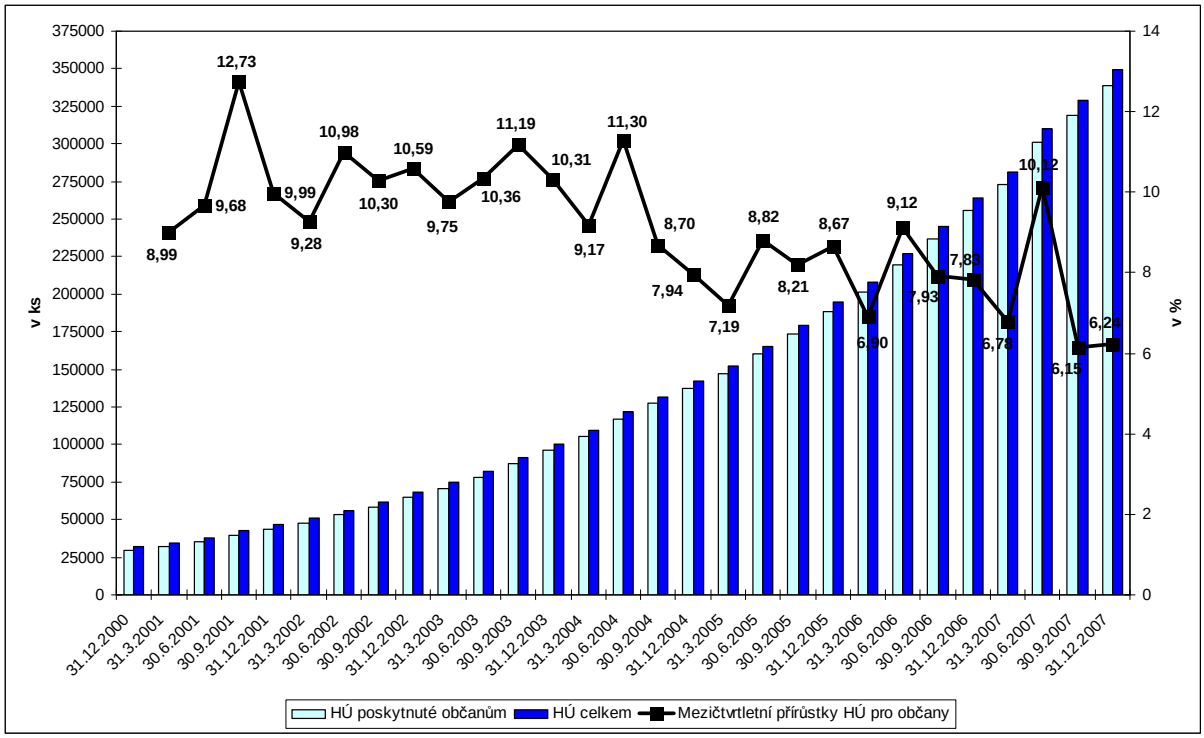
	Počet hypotečních úvěrů				Smluvní jistina			
	Pro občany		Celkem		Pro občany		Celkem	
	v ks	meziroční přírůstky	v ks	meziroční přírůstky	v tis. Kč	meziroční přírůstky	v tis. Kč	meziroční přírůstky
k 31.12.2000	29 560	x	31 910	x	28 963 045	x	58 424 101	x
k 31.12.2001	43 810	48,21 %	46 747	46,50 %	43 691 468	50,85 %	83 234 450	42,47 %
k 31.12.2002	64 812	47,94 %	68 292	46,09 %	66 223 778	51,57 %	113 544 616	36,42 %
k 31.12.2003	96 290	48,57 %	100 457	47,10 %	102 436 172	54,68 %	161 141 563	41,92 %
k 31.12.2004	137 275	42,56 %	142 272	41,62 %	154 395 653	50,72 %	229 267 568	42,28 %
k 31.12.2005	188 301	37,17 %	194 660	36,82 %	226 464 465	46,68 %	327 587 967	42,88 %
k 31.12.2006	255 645	35,76 %	263 849	35,54 %	327 304 152	44,53 %	468 247 747	42,94 %
k 31.12.2007	338 989	32,60 %	349 606	32,50 %	469 593 073	43,47%	652 300 696	39,31 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Statistiky z oblasti bytové politiky. Převzato z výročních zpráv jednotlivých hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce - 14. dubna 2008; vlastní výpočty

Tabulka 18 ukazuje vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000-2007, jejich objem a meziroční přírůstky fyzickým osobám (občanům). Dále můžeme sledovat objem

a počet poskytnutých úvěrů celkem, kde jsou zahrnuty hypotéky právnickým osobám a municipalitám, jako jsou obce, kraje. V roce 2007 činila průměrná výše smluvní jistiny všech hypotečních úvěrů celkem 1,9 mil. Kč. Průměrná výše smluvní jistiny pro fyzické osoby (občany) byla v roce 2007 1,4 mil. Kč.

Graf 14: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a celkem (v ks) a meziČtvrtletní přírůstky poskytnutých HÚ občanům (v %) v letech 2000-2007

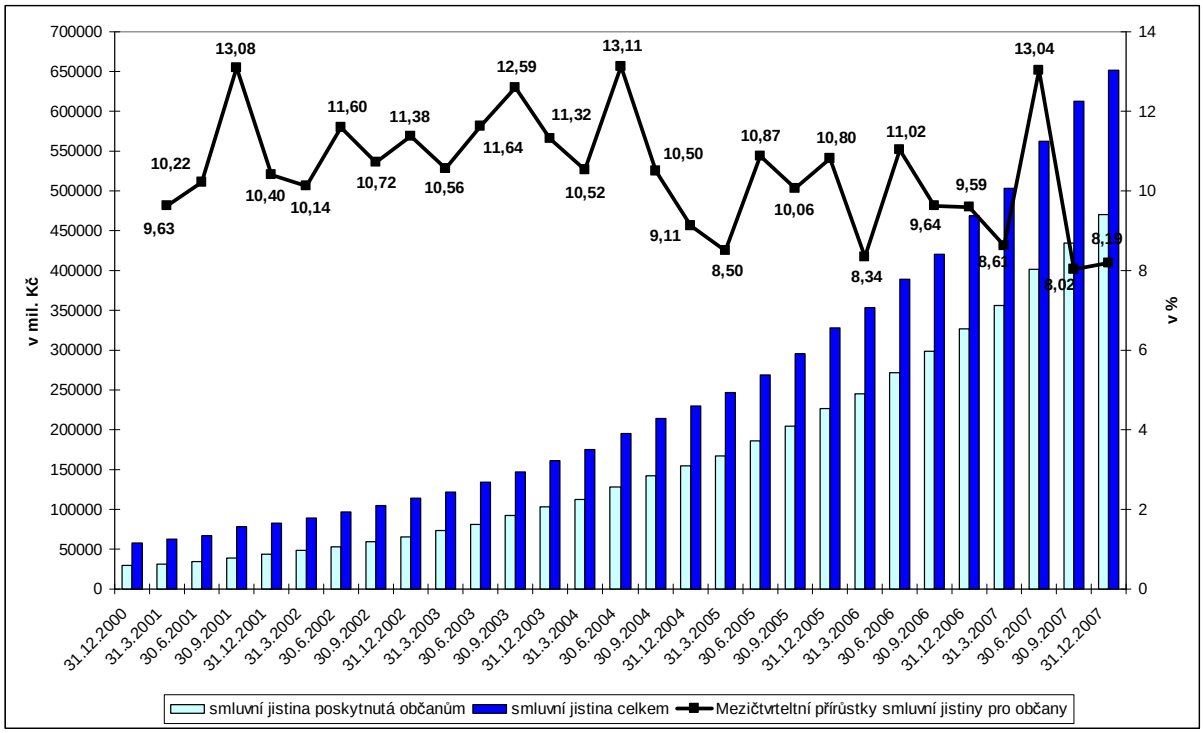


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika. Převzato z výročních zpráv hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce - 14.. dubna 2008; vlastní výpočty a zpracování

Meziroční přírůstky hypotečních úvěrů se neustále snižují, avšak absolutní počet poskytnutých úvěrů se každým rokem zvyšuje. Lidé začali důvěřovat v tento produkt a snížily se i úrokové sazby poskytovaných hypotečních úvěrů u jednotlivých bank. V letech 2000 až 2003 dochází k rozvoji a stabilizaci na hypotekárním trhu oproti předchozím rokům. Hypotéky jsou nabízeny s fixací na pět let, kdy banka po celou dobu fixace zaručuje stejnou výši úrokové sazby a v některých případech je možno hypotékou financovat až 85 % hodnoty nemovitosti. Od roku 2004 dochází ke konkurenčním bojům o největší tržní podíl na trhu hypoték. Ve velkém měřítku se banky předhánějí v poskytování krátkodobých fixací na jeden rok s nízkými úroky (mezi 2,3 - 2,5 %). Navíc banky začaly poskytovat hypoteční úvěry až do výše 100 % hodnoty nemovitostí a došlo k výraznému rozšíření nabídky jednotlivých hypotečních produktů. Došlo k prodloužení doby splatnosti až na 40 let a je možno zkombinovat hypoteční úvěr se stavebním spořením, díky zákonu o dluhopisech č. 530/1990

Sb. v pozdějším znění, který rozšířil definici a účel poskytnutí hypotečního úvěru.[136] Největší poskytovatelé hypoték (Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka) zaujímaly v té době na trhu hypoték největší podíl, a to kolem 80 %.[137] Od roku 2006 dochází dále k rozšíření nabídky hypoték i pro klienty méně bonitní a banky se předhánějí v nabídce refinancování „starých“ hypoték hypotékami novými. Rivalitní soupeření o zvyšování podílu na trhu je možné masově sledovat v mediálních prostředcích, kdy banky doslova pořádají hon na klienta (Raiffesen bank, GE Money Bank). Na základě vypuknutí hypoteční krize v USA si i banky u nás začaly uvědomovat, že je zde možný dopad na náš trh a dochází i k růstu úrokových sazeb, avšak nadále je hypotéka prezentovaná jako běžně dostupná prakticky všem.[138]

Graf 15: Objem poskytnutých úvěrů občanům a celkem (v mil. Kč) a mezičtvrtlení přírůstky objemu poskytnutých úvěrů (v %) v letech 2000-2007



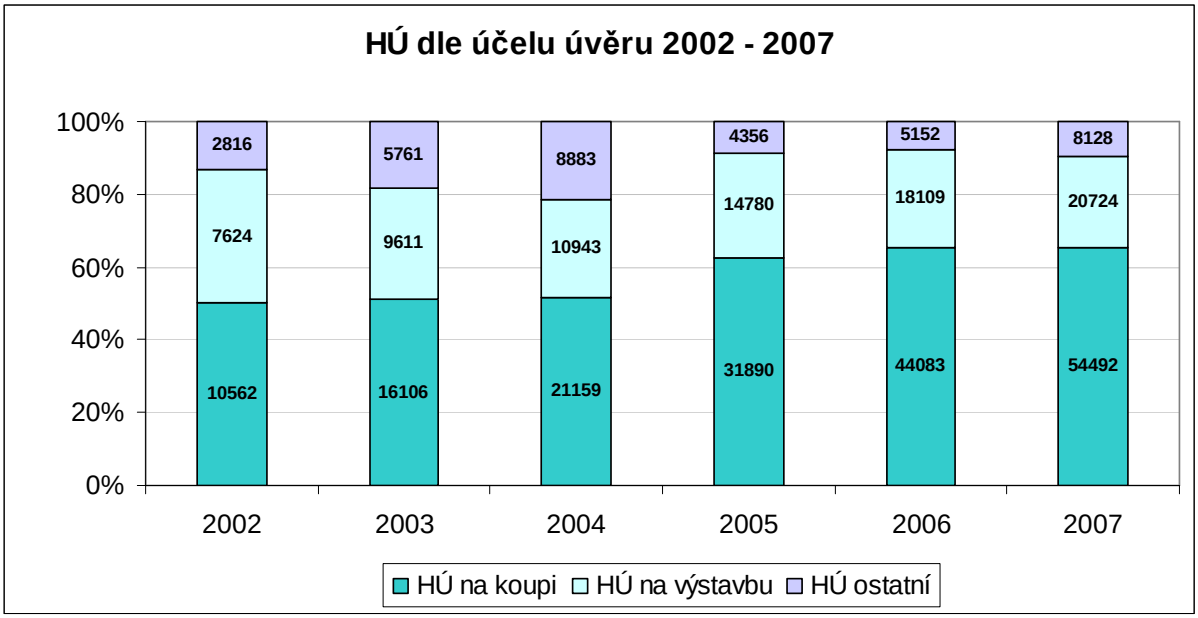
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika. Převzato z výročních zpráv hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce - 14. dubna 2008; vlastní výpočty a zpracování

V Grafu 14 můžeme vidět čtvrtletní vývoj poskytnutých úvěrů celkem a fyzickým osobám (občanům) od 31. prosince 2000 do 31.prosinci 2007. Procentuálně je znázorněn mezičtvrtletní vývoj poskytnutých úvěrů občanům. V Grafu 15 vidíme čtvrtletní vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, jak občanům, tak objem poskytnutých úvěrů

[136] V pozdějším znění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
[137] Údaje z výročních zpráv jednotlivých bank
[138] Ročka, M., předseda představenstva Asociace hypotečních makléřů. Trendy českých hypoték. Přístup z internetu: http://www.penize.cz/42358-kam-se-posunuly-ceske-hypoteky - 16. dubna 2008

celkem. Dále jsou mezičtvrtletně procentuálně znázorněny přírůstky smluvních jistin poskytovaných občanům.

Graf 16: Hypoteční úvěry pro občany podle účelu úvěru 2002-2007 (v ks)



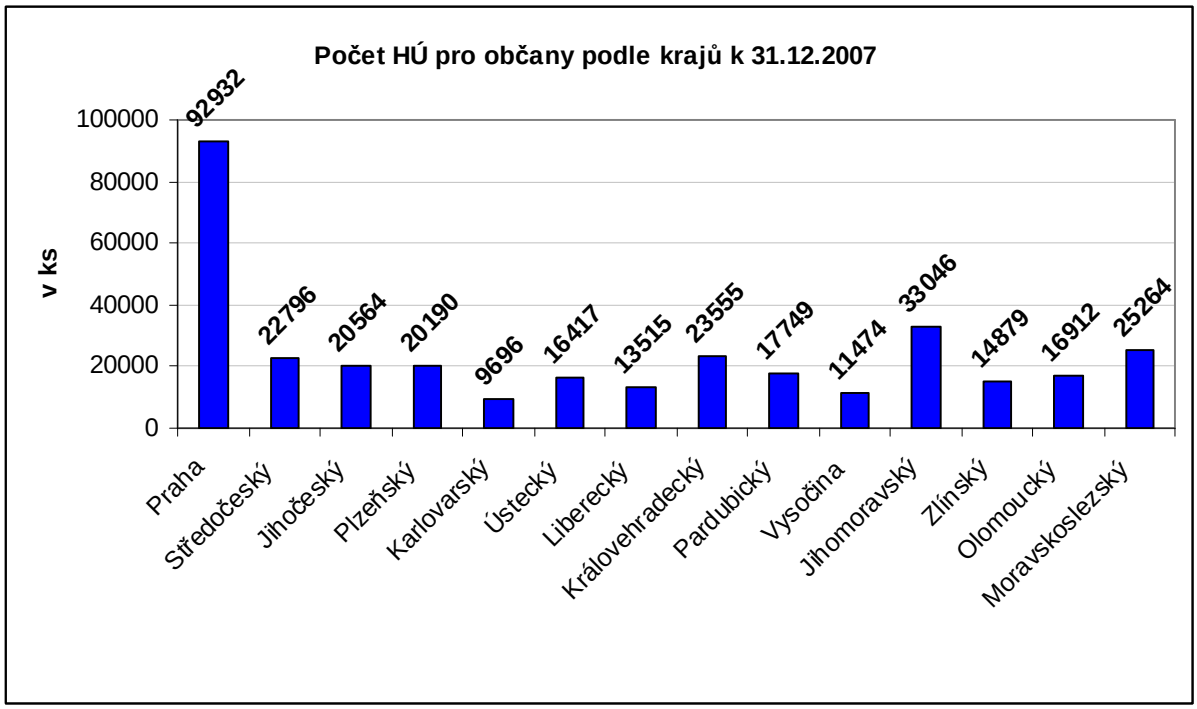
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika - Statistiky. Převzato z hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-2002-2007 - 14. dubna 2008; vlastní zpracování

Hypoteční úvěry nedělíme jen na to, komu byly poskytnuty (fyzickým osobám, právnickým osobám a municipalitám), ale také je možné analyzovat poskytnuté úvěry podle toho, na jaký účel byly poskytnuty. V Grafu 16 je znázorněn počet poskytnutých úvěrů pouze fyzickým osobám od roku 2002 po současnost. Více než polovina hypotečních úvěrů je poskytována fyzickým osobám. Fyzickým osobám jsou nejvíce poskytované hypoteční úvěry za účelem koupi nemovitosti cca 50 % v roce 2002 a přes 60 % úvěrů v roce 2007. Převážná část hypotečních úvěrů poskytovaná bankami je určená na novou výstavbu, zhruba 30 %. Ostatní poskytované úvěry jsou uzavírány za jiným účelem, než je koupě nemovitosti nebo nová výstavba bytu.

Pokud bychom chtěli vědět, v jakém kraji je poskytováno nejvýše úvěrů, tak z Grafu 17 můžeme vidět, že nejvíce hypoték připadá na hlavní město Prahu, tedy 92 932 úvěrů k 31. prosinci 2007. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů je v ostatních krajích rapidně nižší. Druhé místo v počtu uzavřených úvěrů zaujímá Jihomoravský kraj s 33 046 úvěry za rok 2007. Ve většině ostatních krajů poskytly banky kolem 20 tisíc úvěrů. Pod 20 tisíc úvěrů bylo postupně uzavřeno v kraji Pardubickém, Olomouckém, Ústeckém,

Zlínském, Libereckém, kraji Vysočina. Poslední místo zaujímá Karlovarský kraj s počtem 9 696 uzavřených smluv.

Graf 17: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů podle jednotlivých krajů k 31.12.2007 (v ks)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika - Statistiky. Převzato z hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-poskytnute-v-krajich-cr - 14. dubna 2008; vlastní zpracování

Vliv na to mají již zmíněné faktory, které ovlivňují průběh ekonomiky jako je výše míry nezaměstnanosti, průměrná nominální mzda, úroveň platů či demografické faktory.

6.3 Vývoj hypotečních úvěrů se státní podporou[139]

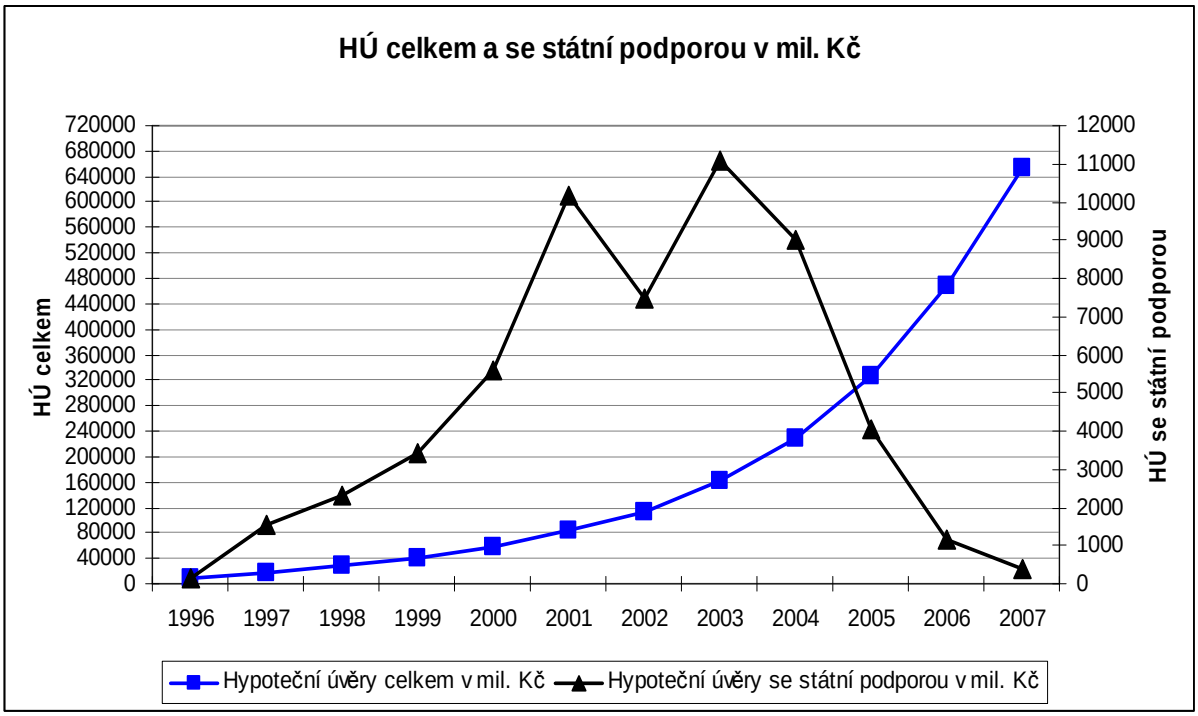
V následujícím Grafu 18 můžeme sledovat vývoj objemu hypotečních úvěrů se státní podporou od roku 1996 a jejich srovnání s vývojem hypotečních úvěrů celkem. V grafu vidíme, že zatímco objem hypotečních úvěrů v České republice stoupá, tak vývoj objemu hypotečních úvěrů s přiznanou státní podporou má klesající trend. V roce 1996 byl objem hypotečních úvěrů celkem 9 088 mil. Kč a se státní podporou 127 mil. Kč. V roce 2007 byla výše hypotečních úvěrů celkem už 352 601 mil. Kč a se státní podporou jen 363 mil. Kč.

Další Graf 19 znázorňuje průměrnou výši hypotečních úvěrů celkem od roku 2000 doposud a také kumulativně od roku 1996 v příslušných měsících jednotlivých let pro fyzické

[139] Subkapitola zpracována dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 14. dubna 2008

osoby (v tis. Kč) v závislosti na vývoji úrokových sazeb hypotečních bank se státní finanční podporou pro fyzické osoby (v %).

Graf 18: Vývoj objemu hypotečních úvěrů celkem a se státní podporou v letech 1996-2007 (v mil. Kč)



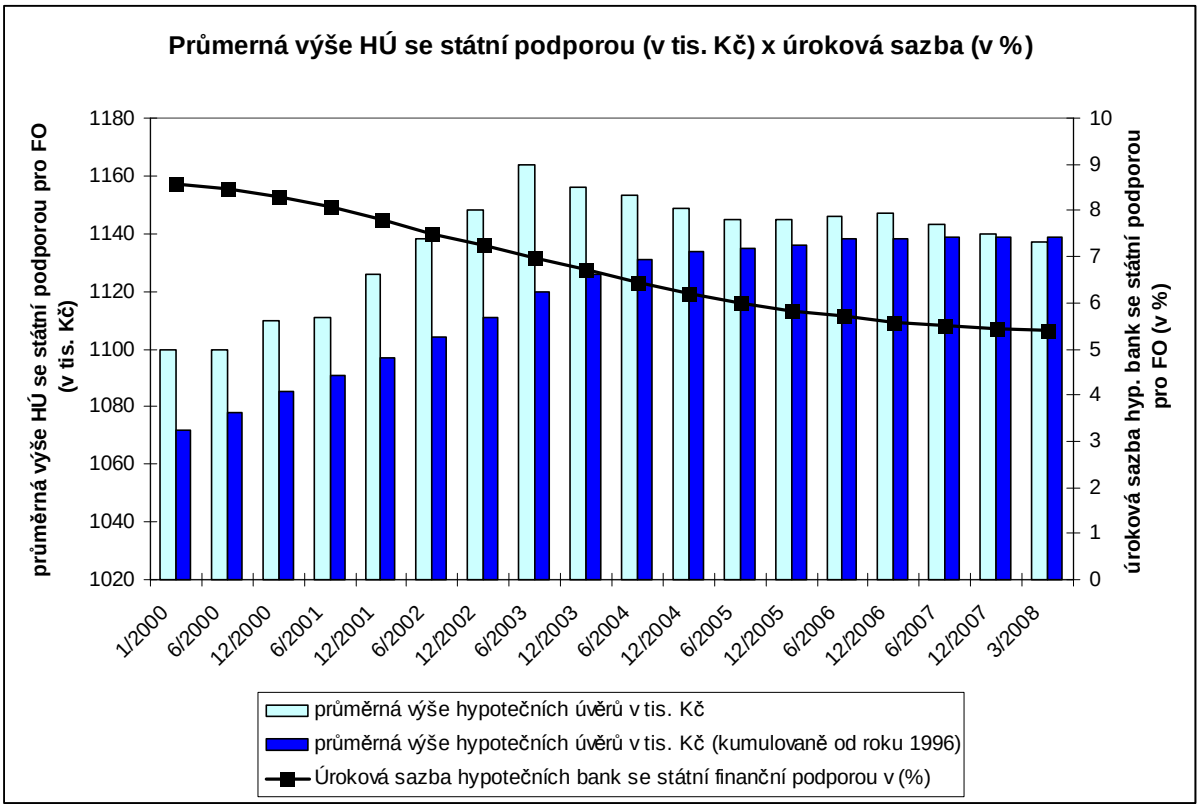
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika – Statistiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz – 27. dubna 2008; vlastní zpracování

Jestliže průměrnou výši hypotečního úvěru vyjádříme kumulativně od roku 1996, tak zjistíme, že trend je mírně rostoucí s klesajícími přírůstky v posledních letech. Průměrná výše hypotečních úvěrů se státní podporou pro fyzické osoby činila v prvním měsíci roku 2000 1 100 tis. Kč. Průměrná výše hypotečních úvěrů se státní podporou v prvním měsíci roku 2000 kumulativně od srpna 1996 byla 1 072 tis. Kč při úrokové sazbě hypotečních bank 8,58 %.

Nejvyšší průměrná výše hypotečních úvěrů se státní podporou byla ve sledovaném období v červnu roku 2003 (1 164 tis. Kč) při úrokové sazbě hypotečních bank 6,98 % a do té doby měla rostoucí trend. Po červnu roku 2003 sledujeme klesající trend průměrné výše hypotečních úvěrů. Od poloviny roku 2005 je trend mírně rostoucí, ale od června roku 2007 můžeme sledovat opět pokles průměrné výše hypotečních úvěrů se státní podporou, a to 1 143 tis. Kč při úrokové sazbě hypotečních bank 5,51 %. Úroková sazba hypotečních bank se státní finanční podporou má také klesající průběh. Na začátku roku 2000 byla úroková sazba

8,58 %, tak v polovině roku 2003 klesla již pod sedm procent a v polovině roku 2005 byla již úroková sazba hypotečních bank se státní podporou pod šesti procenty.

Graf 19: Průměrná výše hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v příslušném měsíci a kumulovaně od srpna 1996 (v tis. Kč) x úroková sazba hypotečních bank se státní finanční podporou pro FO (v %)

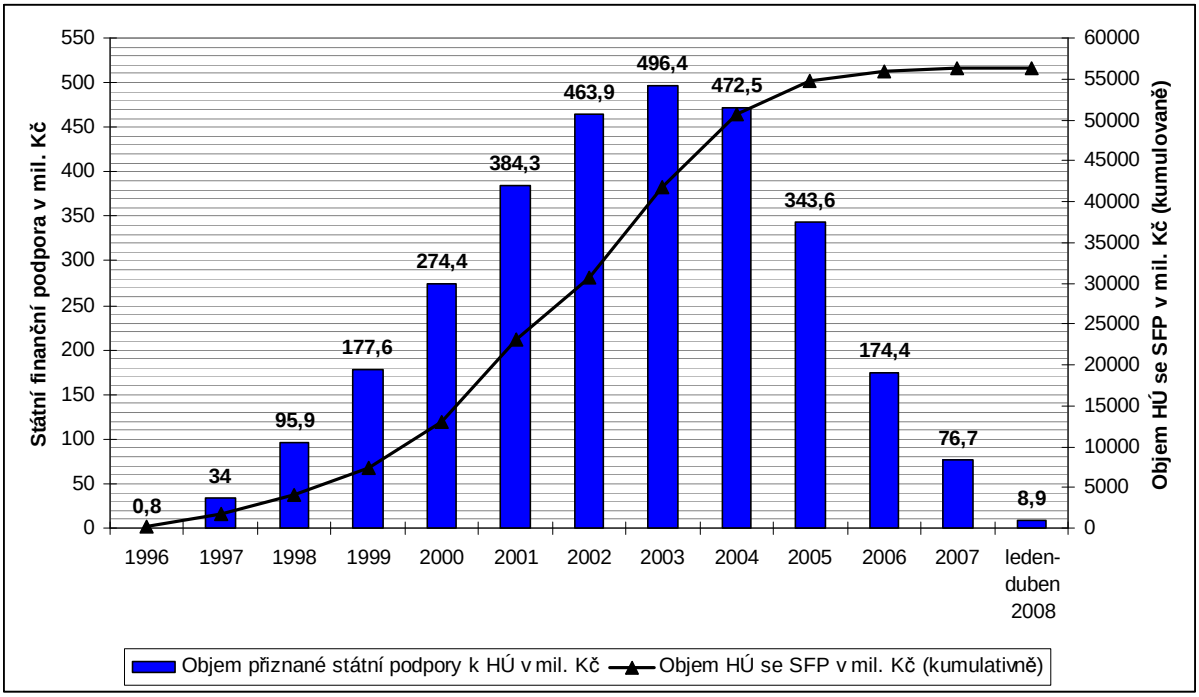


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika – Statistiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 27. dubna 2008; vlastní zpracování

Následující Graf 20 zobrazuje částku státní podpory vyjádřenou v mil. Kč vyplacenou v jednotlivých letech v České republice od roku 1996. Objem hypotečních úvěrů se státní podporou je vyjádřen kumulativně, protože státní podpora se vyplácí ke všem hypotečním úvěrům, kterým byla přiznána. V roce 2001 došlo ke zvýšení objemu hypotečních úvěrů se státní podporou (přírůstek objemu oproti minulému roku o cca 10 000 mil. Kč). I přesto, že státní podpora také rostla, tak její přírůstky nebyly tak vysoké jako u objemu hypotečních úvěrů. Příčinu můžeme najít ve snížení státní podpory ze 4 % na 2 %. V roce 2002 už nebyl přírůstek hypotečních úvěrů se státní podporou tak vysoký oproti roku 2001. Od roku 2002 se snižoval i objem vyplacené státní podpory, protože došlo k jejímu dalšímu snížení na 1 %. V roce 2003 dosáhl objem vyplacené státní podpory nejvyšší hodnoty, a to 496,4 mil. Kč. Od tohoto roku se objem vyplacené státní podpory už jen snižoval. Kumulativně objem hypotečních úvěrů se státní podporou stagnoval a nepřesáhl 60 000 mil. Kč, a to bylo

způsobeno malými přírůstky objemu hypotečních úvěrů se státní podporou v jednotlivých letech.[140]

Graf 20: Vývoj státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika – Statistiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 27. dubna 2008; vlastní zpracování

Od druhého měsíce roku 2005 byla státní podpora u nově uzavřených smluv zrušena z důvodu nízkých průměrných úrokových sazeb z objemu úvěrů hypotečních bank, a tak není státní podpora na poptávkové straně u hypotečních úvěrů poskytována.[141]

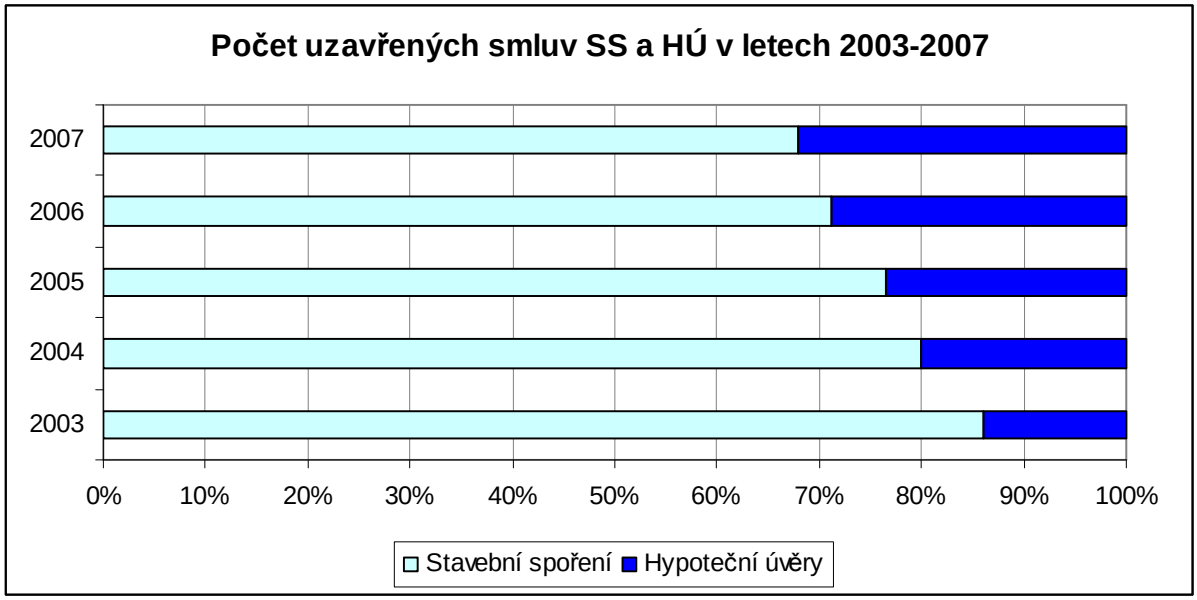
6.4 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů

Pokud porovnáváme počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů, tak jednoznačně vítězí v počtu poskytnutých úvěrů stavební spoření, které ve sledovaných letech tvořilo téměř vždy 70 % poskytovaných úvěrů. V roce 2003 byl počet uzavřených úvěrů ze stavebního spoření skoro 90 %, protože úrokové sazby z hypotečních úvěrů byly vysoké. V následujících letech se počet úvěrů ze stavebního spoření snižoval, protože rostla poptávka po hypotečních úvěrech. Úrokové sazby se snižovaly a díky tomu se hypoteční úvěry staly dostupnější. Zvýšená poptávka po hypotečních úvěrech může být způsobena změnou zákona o hypotečních úvěrech, který byl již dříve zmíněn, a tak došlo k rozšíření nabídky hypotečních úvěrů na širší bytové potřeby. V roce 2007 byl procentuální

[140] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 117-118
[141] Viz. pozn. 140

podíl počtu poskytovaných hypotečních úvěrů již přes 30 % a počet úvěrů ze stavebního spoření nedosáhl ani 70 %.

Graf 21: Porovnání počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (procentuální podíl v letech 2003-2007)

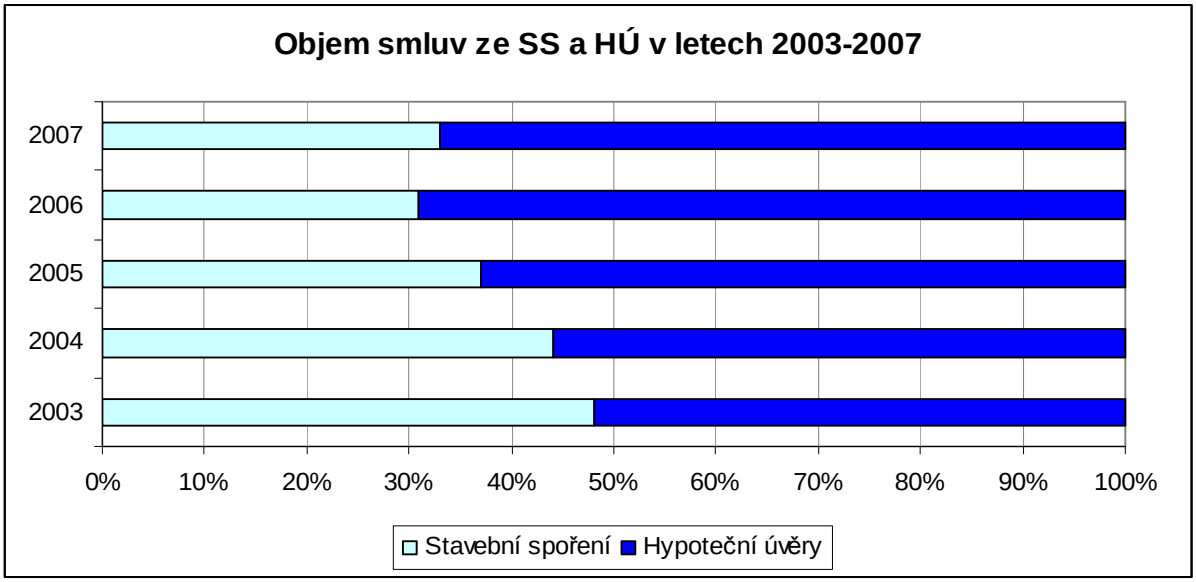


Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Výroční zprávy v letech 2003-2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/ - 27. dubna 2008; vlastní zpracování

V následujícím Grafu 22 můžeme sledovat vývoj objemu poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů v procentuálním vyjádření od roku 2003 do roku 2007. Pokud srovnáme předchozí graf s tímto, tak vidíme, že i přesto, že byl poskytováno více úvěrů ze stavebního spoření, tak jejich objem je nižší než objem hypotečních úvěrů. Nižší objem úvěrů ze stavebního spoření spočívá v omezení cílové částky u úvěrů ze stavebního spoření, který představuje 60 % z cílové částky, jak již bylo řečeno v subkapitole Analýza vývoje stavebního spoření. Ani překlenovací úvěry nedosahují tak vysoké cílové částky (jsou financované do 100 % cílové částky) jako financované hypoteční úvěry, protože některé hypoteční banky nabízejí některé své produkty až do výše 100 % hodnoty nemovitosti. Úvěry ze stavebního spoření také nemůžou dosáhnout tak dlouhé doby splatnosti, jako je možné už v současné době, a to 30 resp. 40 let. V roce 2003 byl objem hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření poměrně vyrovnaný, avšak v následujících letech se objem úvěrů zvyšoval oproti stavebnímu spoření. Zvyšování objemu hypotečních úvěrů je způsobeno zvyšující se poptávkou po nich, zvýšením průměrné poskytované částky a také zlepšujícími se podmínkami pro poskytování těchto úvěrů. Avšak v roce 2007 došlo k mírnému poklesu objemu hypotečních úvěrů oproti roku 2006 a naopak k mírnému nárůstu objemu úvěrů se stavebního spoření.

Na trhu bydlení jsou úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry nejen konkurenty, ale je možné je využít k financování bytových potřeb kombinovaně. Při rozhodování, zda využít hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo kombinaci obojího je třeba vzít v úvahu jak nákladná, která varianta bude a zvolit si tu nejvýhodnější. S náklady jsou spojené nejen poplatky za vyřízení půjčky, za vedení úvěrového účtu, ale i úroky z jistiny úvěru a další poplatky. Při srovnání minimálních úrokových sazeb z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů vychází lépe úvěry ze stavebního spoření, které jsou však limitovány cílovou částkou, ale záleží na jednotlivých případech. Správná kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření může být nejvýhodnější. Výhodou úvěrů ze stavebního spoření je, že do úvěru ve výši půl milionu korun není třeba zastavovat nemovitost jako u hypotéky a stačí jen ručitelský závazek. Kritériem pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru je tzv. bonita klienta. Bonita nebo-li solventnost klienta je posuzována před schválením půjčky a odvíjí se od celkových příjmů klienta. Na základě příjmů může být žádost o půjčku zamítnuta, schválena v plné výši, o kterou klient žádal nebo schválena podmíněně. Oba úvěry samostatně, ne v kombinaci hypotečního a stavebního úvěru si mohou dovolit pouze solventní klienti.[142]

Graf 22: Porovnání objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (procentuální podíl v letech 2003-2007)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Výroční zprávy v letech 2003-2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/ - 27. dubna 2008; vlastní zpracování

Z ankety na internetových stránkách Asociace českých stavebních spořitelen vyplývá, že nejčastěji lidé financují bydlení úvěrem ze stavebního spoření, a to 63 %. Další nejčastější

[142] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Dobré úvěry jsou jen ty na bydlení. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/acss-v-mediich/dobre-uvery-jsou-jen-ty-na-bydleni/ - 29. dubna 2008

důvody financování bydlení jsou procentuálně na stejné úrovni, protože podle hlasování kolem 8 % respondentů financuje bydlení z vlastních úspor, hypotékou či kombinací hypotéky a stavebního spoření. Jedenáct procent respondentů odpovědělo, že financuje bydlení jinými prostředky, než výše uvedené.[143]

[143] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Anketa: Jak financujete Vy nebo Vaše rodina své bydlení?. Přístup z internetu: http://www.acss.cz – 29. dubna 2008

Závěr

Bydlení je komplexním zbožím, které má některé charakteristiky, které většina ostatních komodit nemá. Těmito charakteristikami máme na mysli vysokou trvanlivost a stálost obydlí, územní stabilitu, různorodost, státní zásahy do nájemního bydlení (regulace nájemného), státní podporu bydlení atd. Bydlení je tedy jedinečným a nezastupitelným statkem se širokou škálu znaků, které ostatní statky nemají.[144]

Bydlení dělíme podle právního důvodu užívání bytu na nájemní či vlastnické. Strukturu bytového fondu zjistíme dle detailního a podrobného Sčítání domu, lidů a bytů. V České republice představuje vlastnické bydlení polovinu bytového fondu, tedy téměř 50 % dle posledního Sčítání z roku 2001. K 1. březnu 2001 představoval úhrnný bytový fond dle údajů Českého statistického úřadu 4 366 293 bytů, tj. 427 bytů na 1000 obyvatel. 3 827 678 bytů bylo trvale obydlených, tj. 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Od roku 1970 se bytový fond zvýšil o více jak jeden milion bytů, což je nárůst o jednu třetinu.

Přírůstek trvale obydlených bytů se neustále snižuje a naopak přírůstek neobydlených bytů za poslední desetiletí neustále zvyšuje. Je to způsobeno zvyšující se zchátralostí bytového fondu. Počet zahájených a rozestavěných bytů na počátku 90. let poklesl. Oživení bytové výstavby přichází ve 2. polovině 90. let, nejen prostřednictvím podpory nástrojů bytové politiky ze strany státu, ale také zvýšenou poptávkou po vlastnickém bydlení a také díky ekonomickým, sociálním a demografickým faktorům. V posledních letech můžeme sledovat nárůst bytové výstavby a v loňském roce bylo dokončeno nejvíce bytů od roku 1991 (cca 42 tisíc).

Bydlení by mělo být finančně dostupné pro všechny domácnosti a poměr mezi výdaji a příjmy domácností by měl být rozumný a neměl by neúměrně zatěžovat důchod domácností. Finanční dostupnost bydlení určujeme nejčastěji podle ukazatele podílu nákladů na bydlení, které domácnost ze svého čistého příjmu vynakládá na získání a udržení přiměřeného a odpovídajícího bydlení. V minulém desetiletí byl růst čistých peněžních příjmů pomalejší než růst výdajů, takže se i pomaleji zvyšoval nominální objem hrubého disponibilního důchodu domácností. Významnou a nákladnou položkou, která tvoří výdaje na bydlení je vydání domácností za elektřinu, plyn, paliva a ústřední topení a teplou vodu. Vydání

[144] Lawrence B. Smith, Kenneth T. Rosen, George Fallis: Recent Developments in Economic Models of Housing Markets, Journal of Economic Literature published by American Economic Association , Vol. 26, No. 1. (Mar., 1988), pp. 29-64. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0022-0515%28198803%2926%3A1%3C29%3ARDIEMO%3E2.0.CO%3B2-G – 16. března 2008

za elektřinu, plyn a paliva jsou nejnákladnější položkou výdajů za bydlení, než-li výdaje za ústřední topení a teplou vodu. Výdaje za bydlení se od roku 1991 podle údajů z Českého statistického úřadu zvýšily více jak o 50 %.

Zdroje finančních prostředků k pořízení bydlení členíme do tří hlavních kategorií, a to na vlastní, rozpočtové a tržní zdroje. Vlastní zdroje ale většinou nejsou dostatečné k pořízení bydlení, a tak jsou využívané v kombinaci s ostatními zdroji. Tržní zdroje jsou získávány na trhu prostřednictvím finančních institucí, tedy hypotečních bank, komerčních bank, spořitelen a stavebních spořitelen.[145] Tyto instituce poskytují hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Hypoteční úvěry nebyly zpočátku moc oblíbené, protože byly poskytovány s vysokým úrokem, ze kterého měla výnos banka a nebyly „pro-klientsky“ orientované, ale byly výhodné pro banky. Dále bylo třeba ručit nemovitostí a často nebylo jasné, zda je účel úvěru skutečně investicí do nemovitosti, avšak od konce 90. let poptávka po hypotečních úvěrech stoupá. Hypoteční úvěr je úvěrem na bydlení, jenž je možné využít ke koupi, rekonstrukci a nebo na výstavbu nemovitosti, ale i na refinancování již poskytnuté hypotéky či úvěru ze stavebního spoření od jiné banky.

Státní podpora bydlení je v České republice poskytována čtyřmi státními institucemi, a to Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR ČR), Ministerstvem sociálních věcí (MPSV ČR), Ministerstvem financí (MF ČR) a Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB). Strana nabídky je subvencována prostřednictvím podporující výstavbu bytů se zaměřením na investory (obce, kraje), na nízko a středně příjmové skupiny obyvatelstva. Poptávková strana se soustředí na přímou i nepřímou podporu občanů prostřednictvím individuálních subvencí, a to příspěvku na bydlení, daňových úlev, hypotečního úvěrování a stavebního spoření.

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů umožňujících při splnění stanovených podmínek získat zvýhodněný úvěr s nízkým úrokem pro účely bydlení a bytových potřeb. Od roku 1993, kdy se začalo stavební spoření poskytovat je velmi populární, a proto od roku 2004 došlo ke zpřísnění podmínek v poskytování státní podpory ze stavebního spoření a maximální roční státní podpora činí na smlouvy uzavřené od 1. ledna 2004 už jen 3 000 Kč (předtím byla 4 500 Kč). Z analýzy stavebního spoření vyplývá, že do roku 2003 docházelo k neustálému nárůstu nově uzavřených smluv, nejvýznamnější byl rok 2003. Díky zpřísnění podmínek došlo v roce 2004 k výraznému propadu nově uzavíraných smluv. V následujících letech se zvýšil počet uzavíraných smluv a stavební spoření je pořád stále častým zdrojem financování bydlení. Ze

[145] Poláková, O. a kol: Bydlení a bytová politika, Ekopress, Praha 2006, str. 35-38

stavebního spoření plyne řada výhod kromě zmiňované státní podpory. Je dostupné široké veřejnosti, je zde vysoká garance pojištění z vkladů, stabilní úroková sazba. Také lze uzavřít více smluv najednou, žadatel není omezen věkem. Je zde daňové zvýhodnění z úvěrů i vkladů a je možné po dvou letech spoření uzavřít překlenovací úvěr. Mezi nevýhody patří krátká doba spoření a pro poskytnutí překlenovacího úvěru je třeba mít naspořené prostředky v hodnotě 40-50 % z cílové částky. Neustále také dochází k navyšování průměrné cílové částky. Nejvíce úvěrů ze stavebního spoření je využito na rekonstrukce a modernizace (až polovina) a druhým nejčastějším důvodem je koupě bytu nebo rodinného domu. Na trhu stavebního spoření má největší podíl tradičně Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny.

Z analýzy hypotečního úvěrování plyne počáteční neznalost tohoto produktu, nízký zájem o úvěry s vysokou úrokovou sazbou, nedůvěra a nutnost ručit nemovitostí. Díky těmto okolnostem došlo k rozšíření definice hypotečního úvěru, postupnému snižování úrokových sazeb, k růstu poptávky po hypotečních úvěrech a rostoucí bytové výstavbě. S tím, jak rostla poptávka po hypotečních úvěrech, se úrokové sazby snižovaly. Na základě toho bylo od února 2005 zrušeno poskytování státní podpory k hypotéčním úvěrům. Tento krok však nezpůsobil pokles zájmu o hypotéky, ba právě naopak. Od roku 2000 se počet poskytnutých úvěrů zdesetinásobil. Dochází i k neustálému navyšování objemu poskytnutých úvěrů. Hypoteční úvěry jsou poskytovány nejčastěji za účelem koupi bytu a druhým důvodem je výstavba nového bytu. V současné době nesmíme opomenout riziko Americké hypoteční krize, která je způsobena poskytováním hypoték širokému okruhu klientů s nízkou bonitou a nemožností v budoucnu úvěr splácet při zvyšujících se úrokových sazbách. Má za následek zadlužování se amerických domácností. Už nyní se projevuje zpomalením české ekonomiky, a tak by lidé měli být více opatrní při podepisování úvěrových smluv.

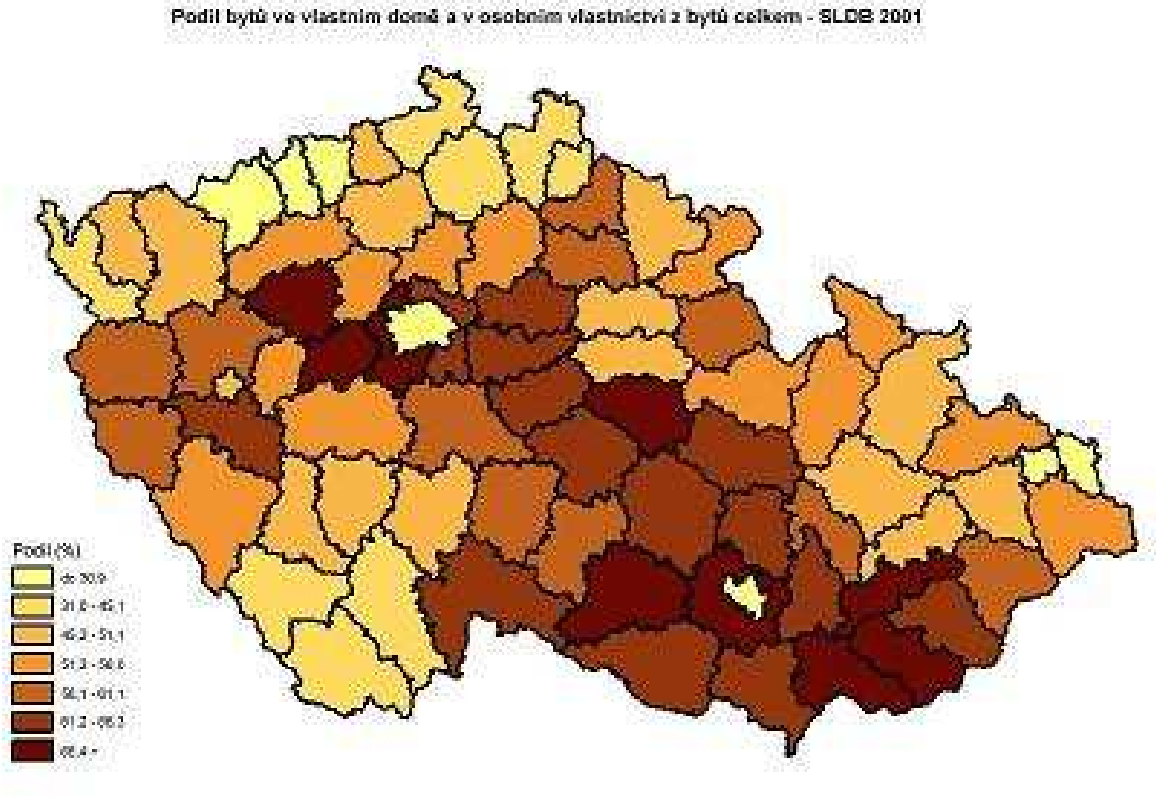
Pokud srovnáme hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, tak docházíme k závěru, že počet uzavřených smluv ze stavebního spoření se od roku 2003 mírně snížil oproti hypotékám, ale pořád tvoří 70 % uzavřených smluv v porovnání s hypotékami. Zatímco v počtu objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypoték vedou hypotéky s podílem přes 60 % v roce 2007. Počet smluv o stavebním spoření převyšuje hypoteční úvěry, ale objem poskytnutých úvěrů je naopak vyšší u hypoték. To je samozřejmé, protože stavební spoření je omezeno cílovou částkou. K financování bydlení je možné využít, jak úvěr ze stavebního spoření, tak hypoteční úvěr samostatně, což si mohou dovolit pouze solventní klienti. Nebo je možná kombinace obou úvěrů, která je ve většině případů výhodnější, a tak se

vyplatí nechat si poradit a popřípadě si dát vypracovat finanční analýzu nejvýhodnějšího způsobu financování bydlení od odborníků.

Přílohy

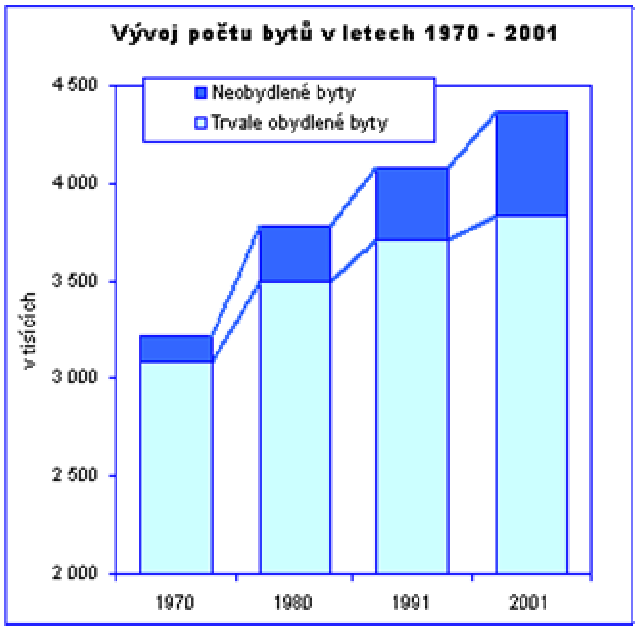
Příloha 1: Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem (SLDB 2001).....- 82 -
Příloha 2: Vývoj počtu bytů v letech 1970 - 2001 .....- 83 -
Příloha 3: Průměrný počet osob bydlících v bytě v ČR (SLDB 2001) .....- 83 -
Příloha 4: Struktura spotřebních vydání u domácností (statistiky rodinných účtů) v letech 1999 -2005- 84 -
Příloha 5: Podíl vybraných výdajových skupin na spotřebních vydáních u domácností statistiky rodinných účtů v letech 1999 - 2005 .....- 84 -
Příloha 6: Čisté peněžní příjmy a vydání domácností úhrnem (v Kč na 1 osobu) .....- 85 -
Příloha 7: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů (v mld. Kč).....- 86 -
Příloha 8: Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou .....- 87 -
Příloha 9: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou (v mil. Kč).....- 87 -

Příloha 1: Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem (SLDB 2001)



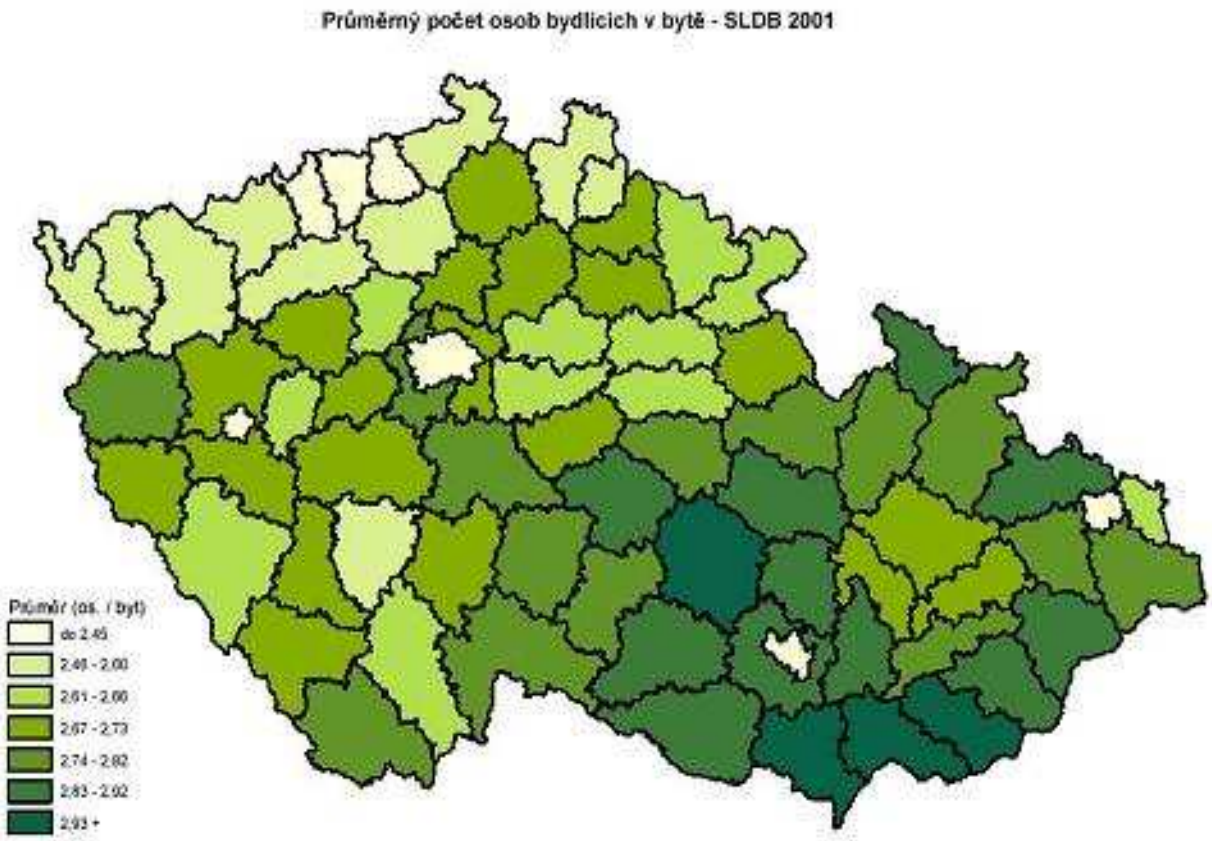
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Sčítání domu, lidů a bytů 2001. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/podil_bytu_ve_vlastnim_dome_a_v_osobnim_vlastnictvi_sldb_2001/$File/mapa102.jpg - 15. dubna 2008

Příloha 2: Vývoj počtu bytů v letech 1970 - 2001



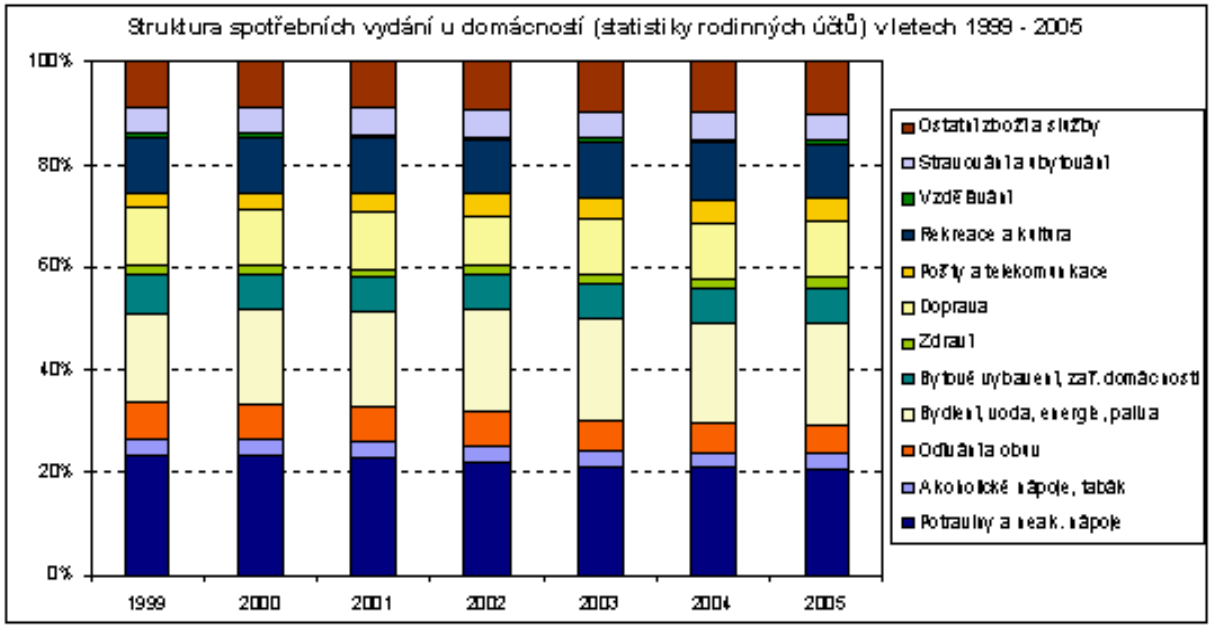
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Vývoj počtu bytů v letech 1970 – 2001. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/o/41n1-02-2001-i__vyvoj_bytoveho_fondu -16. dubna 2008

Příloha 3: Průměrný počet osob bydlících v bytě v ČR (SLDB 2001)



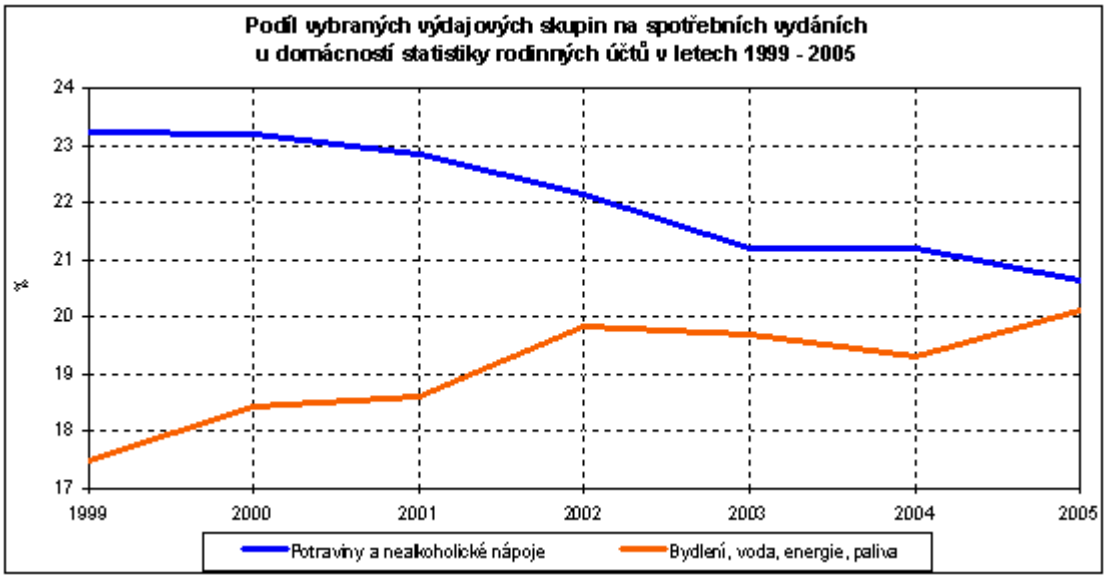
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prumerny_pocet_osob_bydlicich_v_byte_sldb_2001/$File/mapa104.jpg - 16. dubna 2008

Příloha 4: Struktura spotřebních vydání u domácností (statistiky rodinných účtů) v letech 1999 -2005



Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/rodinne_ucty - 20. dubna 2008

Příloha 5: Podíl vybraných výdajových skupin na spotřebních vydáních u domácností statistiky rodinných účtů v letech 1999 - 2005



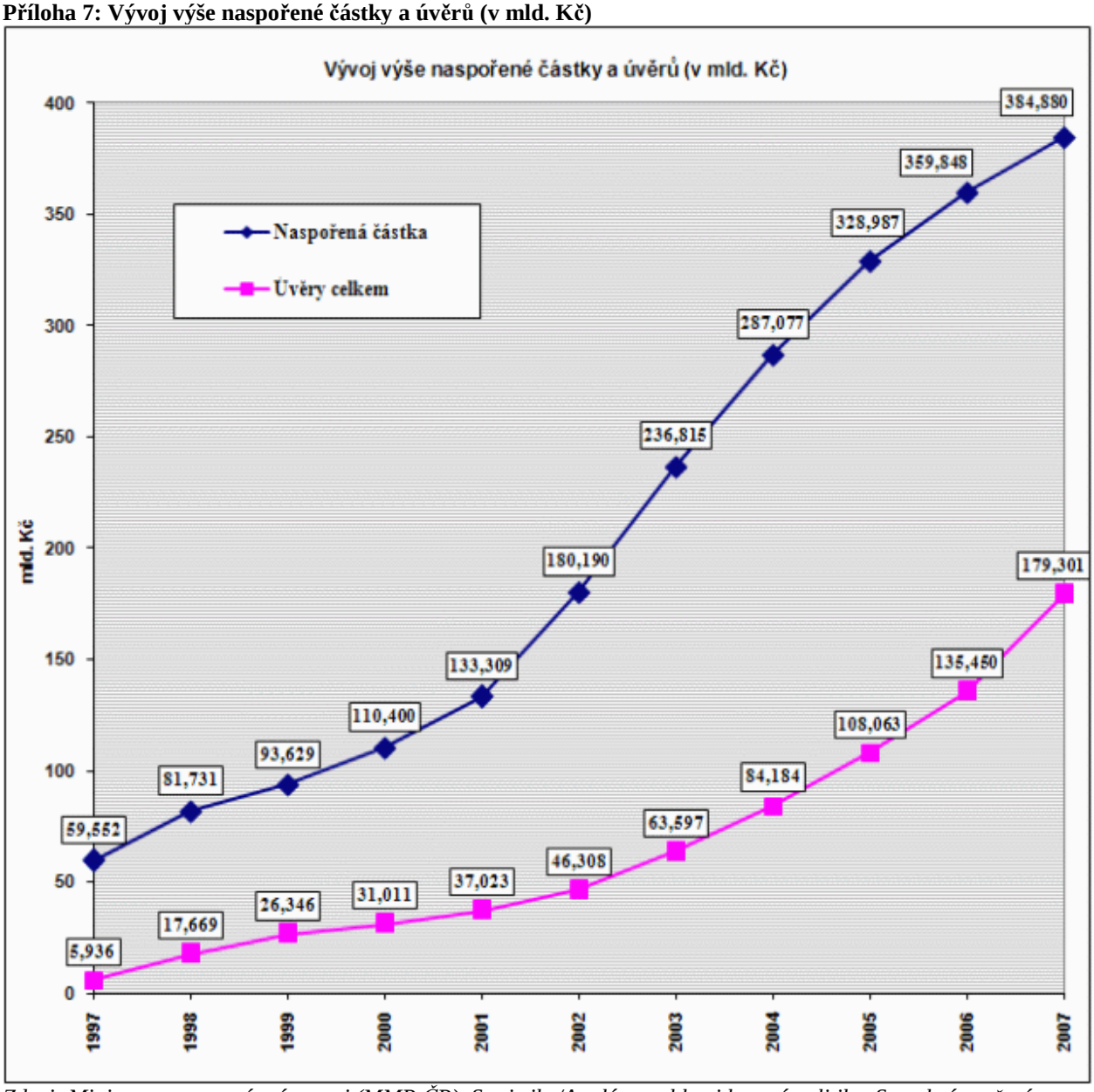
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/rodinne_ucty - 20. dubna 2008

Příloha 6: Čisté peněžní příjmy a vydání domácností úhrnem (v Kč na 1 osobu)

	1991	1993	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Čisté pen. příjmy	29586	40914	54934	76138	80771	83422	90167	93153	98102	102217	108678	116549
Čistá pen. vydání	28082	39309	52207	73472	78209	79625	84288	86874	91365	94098	99165	107585
Bydlení	3197	5292	7167	13018	14679	15782	16054	17646	18758	19145	20564	22815
nájemné z bytu	625	962	1261	2473	2788	2911	3121	3312	3608	3745	4136	4040
ústřední topení, teplá voda, ostatní	708	1803	2321	3960	4108	4198	4294	4711	4948	4988	5131	5005
elektřina, plyn, paliva	1199	1788	2312	4029	4647	5094	5803	6501	6521	6560	7082	8704
údržba, opravy, rekonstrukce	665	739	1273	2556	3136	3580	2837	3122	3681	3852	4215	5066

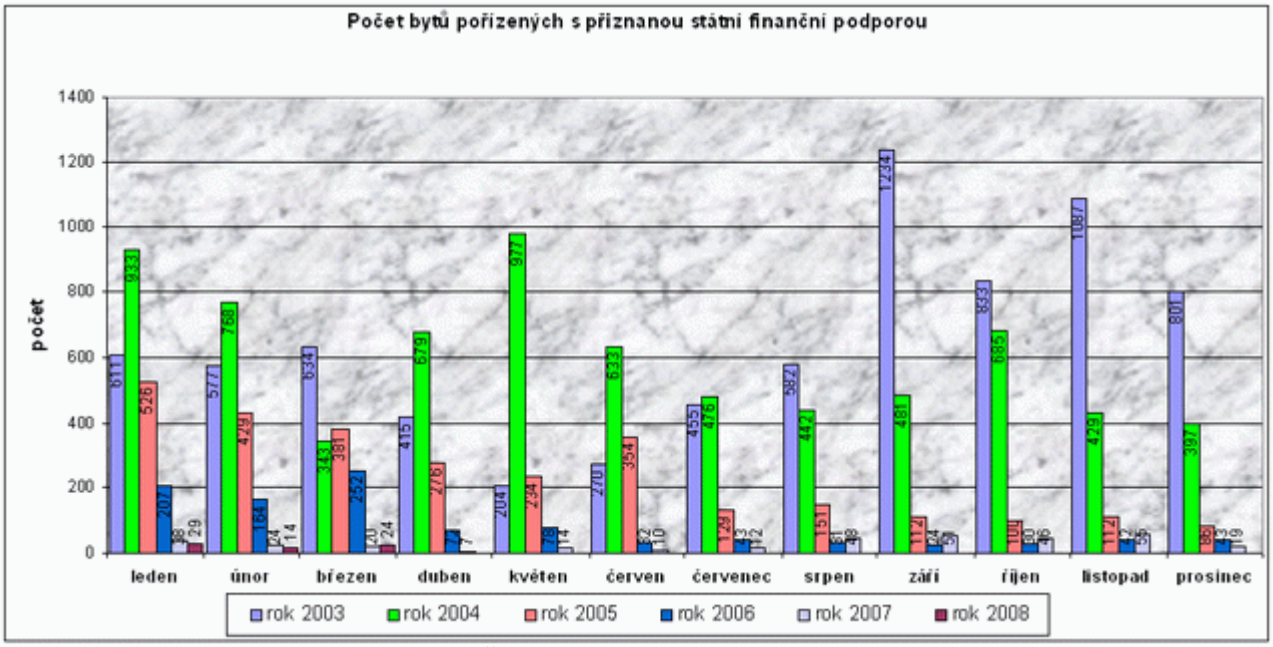
Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 11. března 2008

Příloha 7: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů (v mld. Kč)



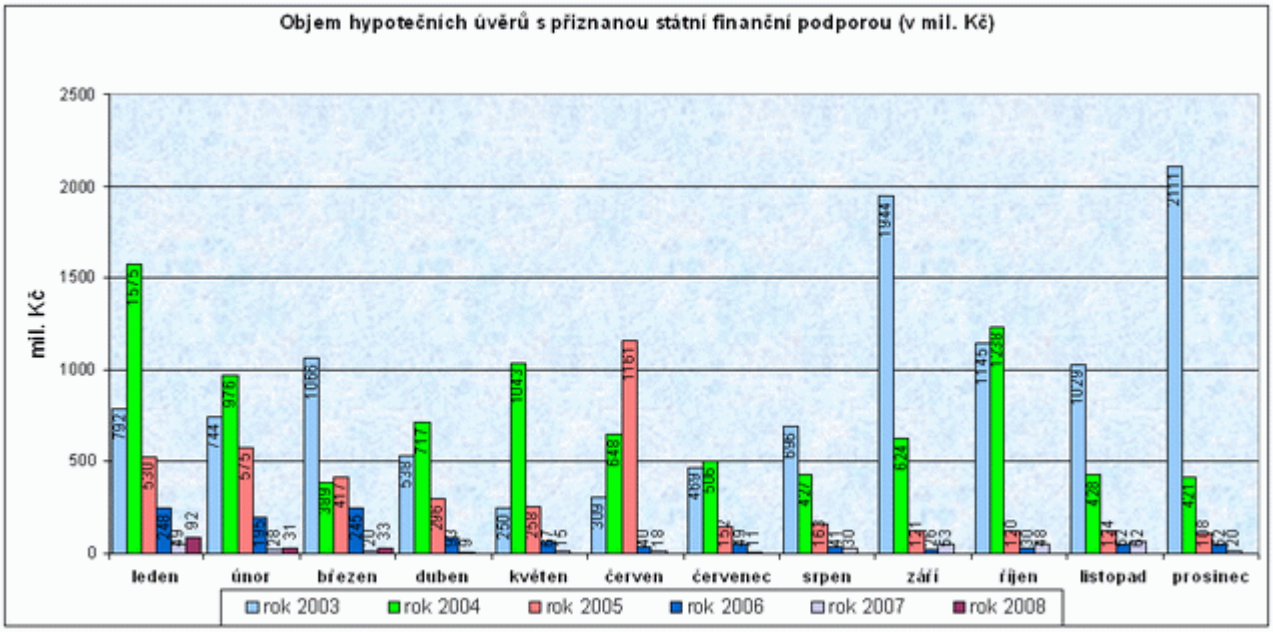
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Statistiky/Analýzy z oblasti bytové politiky. Stavební spoření. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/stavebni-sporeni - 21. dubna 2008. Převzato z Ministerstva financí (MF ČR). Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 21. dubna 2008

Příloha 8: Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Statistiky/Analýzy z bytové politiky. Hypoteční úvěry s přiznanou finanční státní podporou. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 23. dubna 2008

Příloha 9: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou (v mil. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Statistiky/Analýzy z bytové politiky. Hypoteční úvěry s přiznanou finanční státní podporou. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 23. dubna 2008

Seznam literatury

Písemné prameny:

[1] DAVIDOVÁ, P. - HEŘMÁNEK, J.: *Jsou hypotéky v ČR časovanou bombou?* Týdeník Ekonom č.43/2007. Přístup z internetu: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2007/cl_07_070823.html -16. dubna 2008

[2] DOBEŠOVÁ, Katarína: *Úroky z úvěrů hypotečního a stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně*. Praha, Aspi 2004

[3] DONNER, Christian: *Housing Policies in the Europian Union*. Theory and Practice. Vienna 2008, the second printing. ISBN 3-9500417-4-5

[4] DOUCHA, Rudolf: *Stavební spoření*. Praha, Grada 2000

[5] DURNING, D.: *The Efficiency and Distribution of Mortgage Revenue Bond Subsidies: The Effects of Behaviorals Response*. Journal of Policy Analysis and Management, Vol. 7, No. 1 (Autumn, 1987), pp. 74 -93. Přístup z internetu: http://www.jstor.org/sici?sici=0276-8739%28198723%297%3A1%3C74%3ATEADOM%3E2.0.CO%3B2-P - 9. dubna 2008

[6] GARNETT, D.: *Housing Finance*. the Chartered Institute of Housing, 2000

[7] HOLMAN, Robert: *Mikroekonomie - středně pokročilý kurz*. Praha, C.H.Beck 2002

[8] HRSTKOVÁ, Julie: *Ceny bytů porostou pomaleji*. týdeník Ekonom č. 11, 13. -19. března 2008, vydavatelství Economia 2008, str. 30-34

[9] KREBS, Vojtěch a kol.: *Sociální politika*. Praha, Aspi 2002

[10] KREBS, Vojtěch a kol.: *Sociální politika*. Praha, Aspi 2005

[11] LAWRENCE, B. Smith, KENNETH, T. Rosen, FALLIS, George: *Recent Developments in Economic Models of Housing Markets*. Journal of Economic Literature published by American Economic Association , Vol. 26, No. 1. (Mar., 1988), pp. 29-64. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0022-

0515%28198803%2926%3A1%3C29%3ARDIEMO%3E2.0.CO%3B2-G – 16. března 2008

[12] KUDA, F. – ŠMIDÁK, V.: *Výzkum pro řešení regionálních disparit v oblasti bydlení*. VŠ Báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, časopis Veřejná správa č.32/2007. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2007/32/priloha_1.html - 9. března 2008

[13] LUX, Martin et al.: *Bydlení-věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a v zemích Evropské unie*. Praha, Sociologické nakladatelství 2002

[14] LUX, Martin: *Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU* (Studie 10/2002), Praha, Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 2002

[15] LUX, Martin.: *Sociální bydlení v zemích Evropské unie*. Sociologický ústav AV ČR, časopis Veřejná správa č. 22/2001. Přístup z internetu: http://www.mvcr.cz/casopisy/s/2001/0022/22zahr.html - 28. února 2008

[16] LUX, Martin a kol.: *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha, Sociologický ústav Akademie věd České republiky 2003

[17] LUX, M. – SUNEGA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha, Sociologické nakladatelství 2006

[18] MACLENNAN a WILLIAMS 1990, 9, citováno v Hui C. M. E.: *Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong*. Journal of Urban Planning and Development, 2001, Vol. 127, No. 1, p. 34-49. Publikováno v Lux, M., Burdová, P.: Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR), Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, Praha 2000 a Lux, M. a kol.: Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, Praha 2003, str. 9

[19] NAYLOR, H. Thomas: *The Impact of Fiscal and Monetary Policy on the Housing Market*. Law and Contemporary Problems published by Duke University School of Law, Vol. 32, No. 3, Housing. Part 2: The Federal Role. (Summer, 1967), pp. 384-396. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0023-

9186%28196722%2932%3A3%3C384%3ATIOFAM%3E2.0.CO%3B2-V – 16. března 2008

[20] LUMLEY, James E. A.: *How to Get a Mortgage in 24 Hours*. Publisher by John Wiley & Sons, Inc. USA 1987

[21] Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD): *Housing Finance in Transition Economies*. OECD´s Centre for Co-operation with Non-Members (CCNIM). Paris 2002

[22] Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD): *Ageing, housing and urban development*. Paris 2003

[23] PAVELKA, F. - OPLTOVÁ, R.: *Jak správně na hypotéky*. Praha, Nakladatelství Consultinvest 2003

[24] POLÁKOVÁ, Olga a kol.: *Bydlení a bytová politika*. Praha, Ekopress 2006

[25] POLÁKOVÁ, Olga - Ladislav PRŮŠA, Ladislav: *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha,Vysoká škoka ekonomická v Praze 1993

[26] QUICKLY, John M-Raphael, Steven: *Is Housing Unaffordable? Why Isn´t It More Affordable?* The Journal of Economics Perspectives, Vol. 18, No. 1. (2004), pp. 191-214. Přístup z internetu: http://links.jstor.org/sici?sici=0010-4159%28198410%2917%3A1%3C85%3AHAAPIA%3E2.0.CO%3B2-4 -17. března 2008

[27] ŘÍMALOVÁ, O. - HOLEŠOVSKÝ, J.: *Družstva*. Praha, C. H. Beck 1999

[28] SYROVÝ, Petr: *Financování vlastního bydlení*. Praha, Grada 2000

[29] ŠITNER, Roman: *Přibylo nejvíc bytů za 16 let*. Hospodářské noviny – Z Domova, 15. února 2008

[30] TRNKA,Václav: *Význam neziskového sektoru v bytové politice České republice* (rukopis), vedoucí práce: Petr Toth, 2003

[31] VALENTOVÁ, B. – KOHOUT, J.: *Cesta do Evropské unie – bydlení a bytová politika v Evropské unii*. MMR ČR, Praha 1997

[32] ZADROBÍLKOVÁ, Martina: *Financování bydlení* (rukopis), vedoucí práce: Olga Poláková, 2008

Internetové zdroje:

[33] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Přístup z internetu: http://www.acss.cz/ - 5. dubna 2008

[34] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Výroční zprávy v letech 2003-2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/ - 27. dubna 2008

[35] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) – Výroční zpráva za rok 2007. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocni-zpravy-acss/vyrocni-zprava-2007/ - 20. dubna 2008

[36] Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Dobré úvěry jsou jen ty na bydlení. Přístup z internetu: http://www.acss.cz/cz/novinari/acss-v-mediich/dobre-uvery-jsou-jen-ty-na-bydleni/ - 29. dubna 2008

[37] Českomoravská stavební spořitelna. Přístup z internetu: http://www.cmss.cz

[38] Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.czso.cz

[39] Český statistický úřad (ČSÚ). Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle úrovňových ukazatelů bydlení. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008

[40] Český statistický úřad (ČSÚ) – Sčítání domu, lidů a bytů z let 1970, 1980, 1991 a 2001. Přístup z internet: http://www.czso.cz – 17. února 2008

[41] Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/o/41n1-02-2001-i__vyvoj_bytoveho_fondu - 1. března 2008

[42] Český statistický úřad (ČSÚ). Bytová výstavba 1991-2007. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008

[43] Český statistický úřad (ČSÚ). Krajské ročenky. Přístup z internet: http://www.czso.cz – 2. března 2008

[44] Český statistický úřad (ČSÚ). Neobydlené byty. Přístup z internetu: http://www.czso.cz - 1. března 2008

[45] Český statistický úřad (ČSÚ). Peněžní příjmy a vydání domácností. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/8100392BC2/$File/15180404.pdf – 10. března 2008

[46] Český statistický úřad (ČSÚ). Statistika rodinných účtů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/rodinne_ucty - 15. března 2008

[47] Český statistický úřad (ČSÚ). Stavebnictví. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 2. března 2008

[48] Český statistický úřad (ČSÚ). Struktura bytového fondu.Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008

[49] Český statistický úřad (ČSÚ). Struktura obydleného bytového fondu. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600481862/$File/4.pdf - 2. března 2008

[50] Český statistický úřad (ČSÚ). Počet a finanční objemy dávek státní sociální podpory vyplácených v České republice. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/3202-05 - 5. dubna 2008

[51] Český statistický úřad (ČSÚ). Vývoj počtu neobydlených bytů. Přístup z internetu: http://www.czso.cz – 1. března 2008

[52] Český statistický úřad (ČSÚ): Vývoj bytového fondu v ČR v letech 1970-2001. Přístup z internetu: http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf - 17. února 2008

[53] DONNER, Christian: *Housing Policie in the European Union*, 2000 cit. dle MMR ČR Přístup z internetu: http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049001&lang=1 – 9. února 2008 a Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované Ministerstvem pro

místní rozvoj ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10. února 2008

[54] GOLA, Petr: *Jak draze budeme bydlet v Evropské unii?*. Přístup z internetu: http://www.mesec.cz/clanky/jak-draze-budeme-bydlet-v-evropske-unii/ - 29. února 2008

[55] GE Money Bank, a.s. Přístup z internetu: http://www.gemoney.cz

[56] Holas, Petr: *Vzniká třetí největší stavební spořitelna v Česku*. Přístup z internetu: http://finweb.ihned.cz/c1-23203960-fuze-stavebnich-sporitelen-raiffeisen-a-hypo-je-zahajena - 20. dubna 2008

[57] HYPO stavební spořitelna a. s. Přístup z internetu: http://www.hypos.cz

[58] JAROŠOVÁ, Jana: *Družstevní byt na úvěr pořídíte, ale čekejte problémy*. Přístup z internetu: http://fincentrum.idnes.cz/druzstevni-byt-na-uver-poridite-ale-cekejte-problemy-p06-/fi_osobni.asp?c=A080305_174252_fi_osobni_jjj – 8. března 2008

[59] KUPKA, V.*: Bydlení a jeho specifický trh*. Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc - 6. března 2008

[60] MAŠEK, J.: *Česko zpomaluje ve vleku americké krize*. MF Dnes. Přístup z internetu: http://ekonomika.idnes.cz/cesko-zpomaluje-ve-vleku-americke-krize-f03-/ekonomika.asp?c=A080324_223432_ekonomika_dp – 15. dubna 2008

[61] Měšec.CZ. *Zrušit státní podporu ke stavebnímu spoření by se mohlo vymstít*. Názor Petra Stuchlíka, člena představenstva Fincentrum. Přístup z internetu: http://www.mesec.cz/aktuality/zrusit-statni-podporu-ke-stavebnimu/ - 6. dubna 2008

[62] Ministerstvo financí (MF ČR). Stavební spoření. Přístup z internetu: http://www.mfcr.cz – 6. dubna 2008

[63] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/bytova-politika

[64] Koncepce bytové politiky z roku 2005 zpracované MMR ČR. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292 - 10. února 2008

[65] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika – Statistiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz – 27. dubna 2008

[66] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika - Statistiky. Převzato z hypotečních bank. Přístup z internetu: *http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-2002-2007* - 14. dubna 2008

[67] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika – Statistiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 27. dubna 2008

[68] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/podpora-hypotecniho-uverovani-bytove-vystavby - 30. března 2008

[69] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika - Statistiky. Převzato z hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-poskytnute-v-krajich-cr - 14. dubna 2008

[70] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi na starší byty. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/podpora-hypotek-pro-mlade-lidi-na-starsi-byty - 30. března 2008

[71] Ministerstva pro místní rozvoj (MMR ČR). Bytová politika. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou - 14. dubna 2008

[72] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026037014000000036 – 10. února 2008

[73] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). *Sociální aspekty bydlení*. Autor: PhDr. Božena Valentová, odbor koncepce bytové politiky, leden 1999. Přístup u internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049000

[74] Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR). Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz – 10. března 2008

[75] Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR). Přístup z internetu: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni - 24. března 2008

[76] Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV ČR). Statistická ročenka z oblasti práce a sociálních věcí. Přístup z internetu: http://www.mpsv.cz/cs/3869 - 5. dubna 2008

[77] Ministerstvo pro místní rozvoj MMR ČR). Statistiky z oblasti bytové politiky. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-1 - 16. dubna 2008

[78] Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR). Statistiky z oblasti bytové politiky. Převzato z výročních zpráv jednotlivých hypotečních bank. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce - 14. dubna 2008

[79] Kapitola zpracována dle Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB ČR). Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz - 24. března 2008

[80] Název: *Proč vzrůstá vlastnické bydlení na oblibě?* Přístup z internetu: http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=63 – 3. února 2008

[81] Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (MPO ČR). Přístup z internetu: http://www.mpo.cz/dokument39312.html - 9. února 2008

[82] Modrá pyramida stavební spořitelny, a. s. Přístup z internetu: http://www.mpss.cz

[83] Český statistický úřad (ČSÚ). Přístup z internetu: http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/home - 9. února 2008

[84] Kapitola zpracována dle Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Programy podpory bydlení. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz – 25. března 2008

[85] Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006, str. 19-22. Přístup z internetu: http://www.sfrb.cz/vyrocni-zpravy.shtml - 30. března 2008

[86] FinanceCZ. *Podpora bydlení již není v kurzu*. Vydáno 15. ledna 2008. Přístup z internetu:

http://www.financninoviny.cz/tisk_clanku_view.php?id=291332&BACK=/index_view.php?id=291332 – 30. března 2008

[87] Finance.CZ. *Daň z nemovitostí – stavby*. Přístup z internetu: http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/majetkove-dane/z-nemovitosti-stavby/ - 30. března 2008

[88] PenízeCZ. *10 výhod, se kterými můžete u stavebního spoření počítat. Proč využít právě stavební spoření?* Přístup z internetu: http://www.penize.cz/produkty/stavebni-sporeni?gclid=CLeojdraxJICFQVZMAodpk44Yg – 6. dubna 2008

[89] Přehled objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitelen za 2007. Přístup z internetu: http://www.sporit.cz/stavebni-sporitelny/ - 20. dubna 2008

[90] Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Přístup z internetu: http://www.rsts.cz

[91] ROČKA, M., předseda představenstva Asociace hypotečních makléřů. *Trendy českých hypoték*. Přístup z internetu: http://www.penize.cz/42358-kam-se-posunuly-ceske-hypoteky - 16. dubna 2008

[92] Stavební spořitelna České spořitelny. Přístup z internetu: http://www.burinka.cz

[93] FinanceCZ. *Výhody a nevýhody plynoucí ze stavebního spoření*. Přístup z internetu: http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/vyhody-a-nevyhody/ - 6. dubna 2008

[94] VALENTOVÁ, B. – KOHOUT, J. a kol: *Bydlení a bytová politika v Evropské Unii*, MMR ČR, Praha 1997. Přístup z internetu: http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049002 – 17. února 2008

[95] Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. Přístup z internetu: http://www.wuestenrot.cz

[96] ZEMÁNEK, J.: *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1.-3. díl)*. Přístup z internetu: http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky – 15. dubna 2008

Legislativa:

[97] Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

[98] Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

[99] Podmínky dané nařízením vlády č. 28/2006 Sb.

[100] Podmínky dané nařízením vlády č. 97/2002 Sb

[101] Podmínky dané nařízením vlády č. 616/2004 Sb.

[102] Podmínky dané zákonem č. 96/1993 Sb ve znění pozdější novely č. 423/2003 Sb

[103] Zákon č. 84/1995

[104] Zákon o bankách č. 21/1992 Sb.

[105] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, § 12 odst. 2

[106] V pozdějším znění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1: Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001 ..... - 17 -
Tabulka 2: Vývoj počtu neobydlených bytů 1980-2001 (SLDB 1980, 1991, 2001) ..... - 19 -
Tabulka 3: Důvody neobydlených bytů k 1. 3. 2001 (SLDB 2001) ..... - 19 -
Tabulka 4: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání (SLDB 2001) ..... - 20 -
Tabulka 5: Byty podle počtu obytných místnosti v ČR v letech 1991-2001 (SLDB 1991, 2001) ..... - 21 -
Tabulka 6: Bytová výstavba v letech 1990-2007, v počtech bytů ..... - 22 -
Tabulka 7: Zahájené a dokončené byty,HDP na 1 obyvatele a míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích za rok 2005 ..... - 24 -
Tabulka 8: Čisté peněžní příjmy a vydání domácností úhrnem (v Kč na 1 osobu) ..... - 32 -
Tabulka 9: Peněžní vydání domácností podle sociálních skupin za rok 2006 (v Kč na 1 osobu) ..... - 32 -
Tabulka 10: Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty na základě nájemní smlouvy (v Kč) ..... - 42 -
Tabulka 11: Normativní náklady na bydlení pro družstevní byty a byty vlastníků (v Kč) ..... - 42 -
Tabulka 12: Srovnání stavebního spoření před a po roce 2004 ..... - 49 -
Tabulka 13: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření a průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO (1997-2007) ..... - 52 -
Tabulka 14: Vývoj přiznané státní podpory a HDP v letech 1997-2007 (v mld. Kč) ..... - 55 -
Tabulka 15: Vývoj počtu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelnami v letech 1997-2007 ..... - 56 -
Tabulka 16: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů v letech 1997-2007 (v mld. Kč) ..... - 58 -
Tabulka 17: Vývoj hypotečních úvěrů a jejich meziročních přírůstků v letech 1995-2007 ..... - 67 -
Tabulka 18: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany a výše smluvní jistiny HÚ ..... - 67 -

Graf 1: Sektory bydlení v České republice ..... - 12 -
Graf 2: Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001 ..... - 17 -
Graf 3: Bytová výstavba v letech 1990-2007 ..... - 23 -
Graf 4: Dokončené a zahájené byty na 1000 obyvatel vztahujících se k HDP na 1 obyvatele za rok 2005- 25 -
Graf 5: Dokončené a zahájené byty na 1000 obyvatel vztahujících se k míře nezaměstnanosti za rok 2005. - 26 -
Graf 6: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření (1997-2007) ..... - 53 -
Graf 7: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření u FO (tis. Kč) ..... - 54 -
Graf 8: Vývoj přiznané státní podpory a HDP v letech 1997-2007 (v mld. Kč) ..... - 55 -
Graf 9: Podíl úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů na celkovém počtu poskytnutých úvěrů v letech 1997-2007 (v %) ..... - 57 -
Graf 10: Vývoj naspořené částky a úvěrů ..... - 58 -
Graf 11: Úvěry poskytnuté stavebními spořitelnami dle účelu použití za rok 2007 ..... - 59 -
Graf 12: Podíl platných smluv stavebních spořitelen podle počtu objemu platných smluv k 31.12.2007 . - 60 -
Graf 13: Podíl objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2007 ..... - 61 -
Graf 14: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a celkem (v ks) a mezičtvrtletní přírůstky poskytnutých HÚ občanům (v %) v letech 2000-2007 ..... - 68 -
Graf 15: Objem poskytnutých úvěrů občanům a celkem (v mil. Kč) a mezičtvrtlení přírůstky objemu poskytnutých úvěrů (v %) v letech 2000-2007 ..... - 69 -
Graf 16: Hypoteční úvěry pro občany podle účelu úvěru 2002-2007 (v ks) ..... - 70 -
Graf 17: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů podle jednotlivých krajů k 31.12.2007 (v ks) ..... - 71 -
Graf 18: Vývoj objemu hypotečních úvěrů celkem a se státní podporou v letech 1996-2007 (v mil. Kč)- 72 -
Graf 19: Průměrná výše hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v příslušném měsíci a kumulovaně od srpna 1996 (v tis. Kč) x úroková sazba hypotečních bank se státní finanční podporou pro FO (v %) ..... - 73 -
Graf 20: Vývoj státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč) ..... - 74 -
Graf 21: Porovnání počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů ..... - 75 -
Graf 22: Porovnání objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů ..... - 76 -

Centrum informačních a knihovnických služeb

KNIHOVNA VŠE

ZÁZNAM O DIPLOMOVÉ PRÁCI

AUTOR	**Jana Forštová**
NÁZEV DP	**Státní podpora vlastnického bydlení**
FAKULTA	**Národohospodářská fakulta**
OBOR	**Národní hospodářství**
ROK OBHAJOBY	**2008**
POČET STRAN	**98**
POČET PŘÍLOH	**9**
VEDOUCÍ DP	**Doc. Ing. Olga Poláková, CSc.**
ANOTACE	Státní podpora vlastnického bydlení je zaměřena v České republice na podporu bydlení na poptávkové straně, tedy převážně na podporu stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Pojem bydlení je vysvětlen obecně a charakterizuje bytovou politiku dle jednotlivých forem bydlení. Zhodnocen je i vývoj bytového fondu v České republice, z kterého vyplývá, že bytová výstavba neustále roste. Jednotlivé formy bydlení můžeme rozdělit na bydlení v osobním vlastnictví (vlastnické bydlení), družstevní bydlení a nájemní bydlení, které můžeme dále rozčlenit na soukromý a veřejný nájemní sektor a neziskové nájemní bydlení. Bydlení by mělo být finančně dostupné pro všechny domácnosti a výdaje za bydlení by neměly neúměrně zatěžovat důchod domácností. Za zdroje financování bydlení můžeme považovat hypoteční banky, komerční banky a stavební spořitelny, které nabízejí širokou škálu produktů k financování bydlení. Nástroje státní podpory bydlení dělíme na poptávkové a nabídkové. Nabídková strana je zaměřena na podporu investorů (obce, kraje, neziskové organizace) a nízko a středně příjmových skupin obyvatelstva prostřednictvím vládních subvencí a dotací. Poptávková strana se soustředí na podporu spotřebitelů, kde je státem podporováno vlastnické bydlení prostřednictvím individuálních subvencí. Státní podpora je zaměřena na podporu hypotečních úvěrů, stavebního spoření, ale je poskytována i nepřímo prostřednictvím daňových úlevy. Jednotlivé instituce se předhánějí v nabízení produktů ze stavebního spoření a hypotečního úvěrování, díky nimž lze financovat bydlení.
KLÍČOVÁ SLOVA	bytový fond, vlastnické bydlení, finanční dostupnost bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěrování, státní podpora vlastnického bydlení, nástroje státní podpory bydlení

MÍSTO ULOŽENÍ	SIGNATURA