

UNIVERZITA PARDUBICE

Fakulta ekonomicko-správní

**PODPORY HYPOTEČNÍHO
ÚVĚROVÁNÍ**

Veronika Králová

Bakalářská práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika KRÁLOVÁ**
Osobní číslo: **E08652**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Podpory hypotečního úvěrování**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Práce se zaměří na charakteristiku a komparaci vybraných forem státní podpory hypotečního úvěrování a analýzu dopadů těchto podpor na jejich uživatele.

Práce bude obsahovat:

- vymezení základních pojmů spojených s hypotečním úvěrováním,
- charakteristiku a zákonné podmínky pro poskytnutí jednotlivých podpor,
- porovnání jednotlivých forem podpory hypotečního úvěrování,
- podpory hypotečního úvěrování ve vybraných zemích EU.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

cca 30 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.

LUX, M., SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Slon, 2006. 164 s. ISBN 80-86429-56-3.

MEJSTRÍK, M., PEČENÁ, M., TEPLÝ, P. Základní principy bankovníctví. 1. vyd. Praha: Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. 7. vyd. Praha: Grada, 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada, 2007. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Stavíme - financování bydlení. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 80-7366-079-2.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Lucie Sobotková, Ph.D.

Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce:

23. června 2010

Termín odevzdání bakalářské práce:

6. května 2011

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 10. srpna 2010

Prohlašuji, že tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Hanušovicích dne 30. 4. 2011

.....

Poděkování

Touto formou bych ráda poděkovala zejména vedoucí své bakalářské práce – paní Ing. Lucii Sobotkové, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla ke zkvalitnění této práce.

ANOTACE

Předmětem bakalářské práce „Podpory hypotečního úvěrování“ je přiblížení problematiky státních intervencí v oblasti hypotečního úvěrování v České republice. Prostřednictvím statistických metod je zkoumán dopad vybrané podpory na uživatele hypotečních úvěrů. Součástí práce je i deskripce různých přístupů států Evropské unie k subvencování příjemců hypoték.

KLÍČOVÁ SLOVA

banky, hypoteční úvěry, státní podpory, nabídka bydlení, úroková dotace, daňové zvýhodnění

TITLE

Subventions of Mortgage Loans

ANNOTATION

The topic of thesis „Subventions of Mortgage Loans“ is clarifying the issue of government intervention in mortgage lending in the Czech republic. Through statistical methods is also examined the impact of selected aid on mortgage loans users. Part of the thesis is also description of different approaches of the member states of the European Union to subsidize of mortgage recipients.

KEYWORDS

bank, mortgage loan, state subvention, housing supply, interest subsidy, tax relief

Obsah

ÚVOD	8
1 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V ČR	10
1.1 HYPOTEČNÍ BANKY V BANKOVNÍM SYSTÉMU ČR	10
1.2 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR	13
1.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO BANKOVNÍ PRODUKT	14
1.4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	16
1.4.1 Typy hypotečních úvěrů	18
1.4.2 Podmínky poskytnutí hypotéky	19
1.4.3 Splácení hypotečního úvěru a výše měsíční splátky	21
1.4.4 Úvěrové registry	22
2 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	24
2.1 DAŇOVÉ ODPOČTY ÚROKŮ	24
2.2 ÚROKOVÁ DOTACE	27
2.3 ÚVĚR 300 STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ	31
2.4 ZELENÁ ÚSPORÁM	35
3 ANALÝZA DOTOVANÉ HYPOTÉKY A ASPEKTY S NÍ SOUVISEJÍCÍ	39
3.1 NABÍDKA BYDLENÍ	39
3.2 DOSTUPNOST BYDLENÍ	44
3.3 ANALÝZA ÚROKOVÉ DOTACE K HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM	47
4 STÁTNÍ PODPORA HYPOTÉK V ZEMÍCH EU	53
4.1 PŘÍMÉ STÁTNÍ PODPORY	54
4.2 NEPŘÍMÉ STÁTNÍ PODPORY	57
4.3 GARANČNÍ/ZÁRUČNÍ FONDY	59
ZÁVĚR	61
LITERATURA	63
SEZNAM TABULEK	67
SEZNAM GRAFŮ	67
SEZNAM OBRÁZKŮ	67
SEZNAM ZKRATEK	68
SEZNAM PŘÍLOH	68

Úvod

Bydlení představuje jednu z nejdůležitějších a fakticky nezastupitelných potřeb člověka, jejíž uspokojení má výrazný vliv na kvalitu jeho života. K trvalému bydlení slouží byty a domy. Z ekonomického hlediska je lze definovat jako statky relativně vysoké hodnoty, jejichž pořízení je spojeno s investicemi dlouhodobé povahy.

Absence vlastních finančních prostředků při pořizování vlastního bydlení mělo za následek vznik nového bankovního odvětví – trh hypotečních úvěrů. V rámci České republiky se, vedle stavebního spoření, jedná o nejmladší nástroj financování bydlení. Faktické využívání hypotečních úvěrů lze datovat od roku 1995, kdy byla přijata novela upravující hned několik zákonných norem, včetně zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve kterém byla zakotvena prvotní legislativní úprava hypotečních úvěrů.

Tento úvěrový bankovní produkt je charakteristický svým zajištěním, kdy banka poskytuje svým klientům finanční prostředky proti zástavě nemovitosti. Jistou přednost hypotečního úvěru lze spatřovat v možnosti rozložení splátek v čase, čímž se pro dlužníky stává únosnější.

I přesto však většina domácností nemůže potřebu vlastního bydlení z hlediska svých disponibilních příjmů uspokojit. Zde vstupuje na trh bydlení stát, který se, svými intervencemi, snaží zvýšit dostupnost bydlení pro širší obyvatelstvo a snížit vysoké náklady spojené s dlouhodobým financováním pořizované nemovitosti.

Bydlení se rovněž značnou měrou podílí i na kulturním, sociálním a ekonomickém vývoji společnosti. Investice do bytové výstavby lze označit za jeden z faktorů ovlivňující hospodářskou výkonnost dané země – v rámci položky soukromých investičních výdajů se jejich intenzita promítá do HDP dané ekonomiky.

Důležitost bydlení v rámci celého hospodářství i života jednotlivce se následně odráží ve stanovení určité bytové politiky státu, jejíž smysl lze spatřovat především v zabezpečení patřičné efektivnosti, spravedlnosti a stability v oblasti bydlení. Dlouholeté zkušenosti ukazují, že intervence státu na trhu s byty jsou nezbytné k dosažení uspokojivé úrovně bydlení, mají kladné sociální důsledky a přispívají k celkové spokojenosti obyvatel.

Koncepce bytové politiky ČR, jejíž stanovení spadá do kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, je založena na „vytváření vhodného právního, institucionálního

a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.“ V rámci této koncepce jsou pak definovány dílčí cíle bytové politiky, z nichž lze, z hlediska této práce, označit za důležité zejména následující: zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti a zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové bytové výstavby.

Cílem bakalářské práce je tedy provést analýzu státních podpor hypotečního úvěrování v ČR s akcentem na využití úrokové dotace, posoudit aspekty ovlivňující přístup občanů k hypotečním úvěrům a zhodnotit rozsah státních intervencí v zemích Evropské unie.

První kapitola se zaměřuje na postavení hypotečních bank v českém bankovním systému a definování pozice hypotečního úvěru v rámci ostatních bankovních produktů. Dále je zde pojednáno o historickém vývoji hypotečního bankovníctví v ČR včetně problematiky legislativní úpravy tohoto odvětví. Závěr kapitoly je pak věnován charakteristice hypotečních úvěrů – možnosti klasifikace, vymezení zákonných podmínek jejich poskytnutí, splácení a problematice úvěrových registrů.

Druhá kapitola je orientována na charakteristiku nejvyužívanějších státních podpor hypoték v ČR včetně jejich zákonného vymezení. Konkrétně se jedná o odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů, úrokovou dotaci ke splátkám hypotečního úvěru pro mladé lidi na starší bydlení, Úvěr 300 od Státního fondu rozvoje bydlení a program Zelená úsporám.

Následující třetí kapitola se věnuje faktorům ovlivňující občany v přístupu k hypotečním úvěrům – úrovni nabídky bydlení a finanční dostupnosti bydlení. Za pomoci statistických metod je následně zkoumán dopad úrokové dotace na využití této podpory ze strany samotných občanů.

Předmětem čtvrté kapitoly je posouzení úrovně státních intervencí v zemích Evropské unie, včetně charakteristiky, pro Českou republiku neznámých, garančních fondů.

1 Hypoteční bankovníctví v ČR

1.1 Hypoteční banky v bankovním systému ČR

Bankovní soustava představuje významnou součást finančního systému. Bankovním systémem rozumíme souhrn všech bankovních institucí v daném teritoriu, jejich vzájemné vazby a vazby k okolí. Funkce a způsob fungování bankovního systému jsou determinovány zejména existujícím ekonomickým systémem v dané zemi, jeho podstatou a rozvinutostí, ale i měnovou stabilitou, zapojením země do mezinárodní spolupráce či historickým vývojem (Dvořák, 2005, s. 108).

Základní prvek bankovního systému představují banky. Zákon o bankách¹ je jednoznačně definuje jako právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciové společnosti a splňující následující podmínky:

- přijímají vklady od veřejnosti,
- poskytují úvěry,
- k výkonu bankovních činností mají bankovní licenci².

Revenda (2002, s. 118) uvádí, že bankovní systémy mohou být uspořádány na různých principech. Ve vazbě na existenci centrální banky se svými makroekonomickými funkcemi lze rozlišovat bankovní soustavy jednostupňové a dvoustupňové. Pro *dvoustupňový bankovní systém* je charakteristické oddělení centrálního a komerčního bankovníctví. Centrální banka má za cíl udržovat cenovou stabilitu³, kdežto komerční banky vykonávají svou činnost na ziskovém principu. Ve většině zemí s dvoustupňovým bankovním systémem proto podle Poloučka (2005, s. 16) existují minimálně dvě zákonné normy, které upravují poměry v bankovním sektoru – zákon o centrální bance⁴ a zákon o finančních službách⁵. Funkci centrální banky vykonává v ČR Česká národní banka.

Dvoustupňovému bankovnímu systému historicky předcházela *jednostupňová*. V jeho rámci existovaly pouze komerční banky, které vykonávaly veškeré bankovní činnosti, včetně hotovostní emise. Za zcela specifickou formu jednostupňového

¹ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

² §1 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

³ tj. stabilní cenovou hladinu, jejíž uchování je rovněž primárním cílem centrální banky ČR. Prioritou centrální banky však může být i udržení stability měnové, která se kromě stabilní cenové hladiny snaží zajistit i stabilitu devizového kurzu.

⁴ V ČR zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ V ČR zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

bankovního systému lze považovat bankovní systém v bývalých zemích s centrálně plánovanou ekonomikou, kde makroekonomická a mikroekonomická funkce byla spojena do jedné bankovní instituce, tzv. „monobanky“. Na tomto principu fungoval do roku 1990 i bankovní systém v České republice, kde úlohu monobanky plnila Státní banka československá. V souvislosti s jednostupňovým bankovním systémem lze rovněž zmínit teorii tzv. svobodného bankovníctví, tzv. „free banking“, jehož zastánci kritizují roli centrální banky, doporučují její zrušení a východisko hledají v systému plně si konkurujících bank (Dvořák, 2005, s. 110).

Bankovní soustava je dále uspořádána na principech různých funkcí soustavy, dle institucionálního členění (Ševčík, 2005, s. 18). Z tohoto hlediska rozlišujeme soustavu univerzálního, odděleného a smíšeného⁶ bankovníctví. Systém **odděleného** (specializovaného) **bankovníctví** spočívá v institucionálním oddělení komerčního a investičního bankovníctví. Jako typický příklad odděleného bankovníctví bývají označovány Spojené státy americké, kde byl tento systém legislativně zaveden jako reakce na hospodářskou krizi v roce 1929 (Revenda, 2002, s. 119). Postupem času však docházelo k postupné univerzalizaci bankovníctví a v současné době není tento systém aplikován v žádné vyspělé zemi, včetně USA.

V rámci **univerzálního bankovního systému** mohou banky realizovat obchody jak komerčního, tak investičního charakteru. Diverzifikace bankovních produktů posiluje stabilitu banky, i stabilitu celého bankovního systému. Dvořák (2005, s. 112) uvádí, že systém univerzálního bankovníctví má obvykle oligopolní strukturu, kdy na trhu disponuje dominantním podílem pouze několik málo velkobank⁷. Koncept univerzálního bankovníctví je v současné době uplatňován v zemích Evropské unie, kdy je bankám na základě jednotné bankovní licence umožněno provozovat univerzální bankovníctví na celém území EU.

Systém univerzálního bankovníctví je dotvářen existencí určitých bankovních institucí, u kterých je uplatňován princip specializace. Charakteristickým znakem takových bank je orientace na určitý druh bankovní činnosti. Typickým příkladem může

⁶ V rámci smíšeného bankovního systému existuje určité oddělení komerčního a investičního bankovníctví, ale jeho hranice nejsou tak striktní jako v případě odděleného bankovníctví.

⁷ V ČR dominují svým tržním podílem ČSOB a.s., Česká spořitelna a.s., Komerční banka a.s. Velikost bank lze rovněž měřit výší jejich bilanční sumy. Rozdělení bankovního sektoru dle tohoto kritéria, kdy se navíc zvláště vymezují pobočky zahraničních bank a stavební spořitelny, je uvedeno v Příloze A.

být specializace na úvěrování nemovitostí, která je příznačná pro stavební spořitelny a hypoteční banky (Dvořák, 2005, s. 114).

Specializovanost stavebních spořitelen v ČR vyplývá přímo ze zákona o stavebním spoření⁸. Ten vymezuje v § 2 stavební spořitelnu jako „banku, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona.“ Stavební spořitelny přijímají od svých klientů účelové vklady a v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek poskytují účelové úvěry na bytové potřeby.

České hypoteční bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založeno na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na specializaci produktové (Dvořák, 2005, s. 126). Specifičnost hypotečních bank spočívá ve speciální bankovní licenci potřebné pro emisi hypotečních zástavních listů, které jsou zdrojem pro poskytování hypotečních úvěrů. Za hypoteční banky tedy lze považovat všechny banky, kterým je Českou národní bankou udělena licence k vydávání hypotečních zástavních listů. S výjimkou Hypoteční banky a.s.⁹, která se výslovně specializuje na hypoteční obchody, se tedy jedná o banky univerzální, poskytující klasické služby komerčního bankovníctví.

Jak již bylo výše uvedeno, do roku 1990, kdy vstoupily v ČR v platnost zákon č. 130/1989 Sb., o Státní bance československé, a zákon č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách, fungoval český bankovní systém na principu jednostupňového bankovníctví. Těmito legislativními normami byl dán základ pro vytvoření dvoustupňového bankovního systému, který je typický pro ekonomicky vyspělé země, a který v ČR funguje dodnes.

Vývojové tendence bankovní soustavy rovněž směřují k univerzalizaci bank, která se projevuje i v rámci Evropské unie, včetně České republiky. Univerzální banky představují základní složku českého bankovníctví a nabízejí celou paletu bankovních produktů. Výsledkem dobrovolné specializace těchto bank může být i specializace na hypoteční obchody, které smí banka poskytovat na základě udělení bankovní licence ČNB k emisi hypotečních zástavních listů.

⁸ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

⁹ V září roku 1995 se stala první bankou v ČR s oprávněním k vydávání hypotečních zástavních listů. Do 31. 12. 2005 vystupovala banka pod názvem Českomoravská banka, a.s., v červnu 2000 se stala součástí Skupiny ČSOB, která je jejím majoritním vlastníkem.

1.2 Historie hypotečního bankovníctví v ČR

Tradice českého hypotečního bankovníctví sahá až do 19. století, kdy bylo na našem území založeno hned několik hypotečních bank. Významné postavení mezi nimi zaujímal hypoteční banka Království českého, založena v roce 1895 jako banka se zemským ručením, neboť za její transakce ručila česká země. Velký význam měly hypoteční banky¹⁰ zejména v obdobích krizí, kdy tvořily stabilizační prvek české ekonomiky a napomáhaly jejímu rozvoji až do konce 30. let 20. století (Čechlovská, 2005, s. 109).

Následný historický vývoj však hypotečnímu bankovníctví nepřál a v průběhu 20. století byla kontinuita hypotečního úvěrování na několik desítek let přerušena. Značný podíl na tom měl hospodářský pokles v období říšského protektorátu a později nastolení komunistického režimu, jehož důsledkem byla centralizace bankovníctví a striktní omezení soukromého vlastnictví, což logicky vedlo i k likvidaci hypotečního bankovníctví (Poláková, 2006, s. 94).

Obnova českého hypotečního bankovníctví započala v roce 1990, kdy byl stanoven legislativní rámec pro poskytování novodobých hypotečních úvěrů. Nově přijatý zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech definoval nejen pojem a podstatu hypotečních zástavních listů (dále jen „HZL“) a jejich krytí, ale i pojem hypotečního úvěru. § 14 odst. 1 uvedeného zákona vymezoval HZL jako „dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitostech.“ Tehdejší právní úprava však umožňovala vznik zástavního práva pouze na základě zákona č. 101/1963 Sb., zákoníku mezinárodního obchodu, který upravoval pouze majetkové vztahy v mezinárodním obchodním styku (Čechlovská, 2005, s. 91).

Nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečná legislativní úprava zapříčinila, že poskytování hypotečních úvěrů bylo fakticky umožněno až v roce 1995, kdy vstoupil v platnost nový zákon o dluhopisech¹¹, který novelizoval hned několik právních norem¹². Přínos nového dluhopisového zákona lze spatřovat především v nahrazení principu krytí HZL zástavním právem k nemovitostem principem krytí HZL

¹⁰ Na konci 20. let 20. století působily na českém území následující hypoteční banky: Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální ústav a Hypoteční banka česká (dříve Hypoteční banka Království českého).

¹¹ Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech

¹² Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

pohledávkami z hypotečních úvěrů a vymezení hypotečního úvěru jako účelového úvěru poskytnutého na investice do nemovitostí na území České republiky.

Čechlovská (2005, s. 92) přesto označuje 90. léta 20. století jako velmi nesmělý návrat hypotečního bankovníctví. V důsledku velké hospodářské krize, která se projevila i na trhu hypotečního bankovníctví, či vysokých úrokových sazeb¹³, byly hypoteční úvěry pro řadu lidí prakticky nedostupné. Očekávaný zvrát nepřinesla ani finanční podpora státu zakotvená v nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanovily podmínky pro poskytnutí státní finanční podpory hypotečního úvěrování.

Další významný mezník v oblasti hypotečního bankovníctví lze spatřovat v přijetí Nového zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který zrušil a nahradil doposud platný, několikrát novelizovaný, zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je nově definován jako „úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.“ Za hypoteční úvěry lze tedy považovat všechny úvěry zajištěné nemovitostí bez ohledu na použití získaných finančních prostředků. Vstupem ČR do Evropské unie (dále jen „EU“) došlo rovněž k rozšíření oblasti, na níž se musí zastavovaná nemovitost nacházet, na celé území EU a státy tvořící Evropský hospodářský prostor.

K 31. 8. 2010 působilo na českém hypotečním trhu 13 bank či poboček zahraničních bank, z nichž největší podíl na trhu zaujímal Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka.

1.3 Hypoteční úvěr jako bankovní produkt

Svou podstatou spadá bankovníctví do terciární sféry národního hospodářství. Jednotlivé služby, které banky svým klientům za úplatu nabízejí, se označují jako bankovní produkty. Portfolio bankovních produktů je velice široké a komerční banky jej mají ze všech bankovních institucí nejvíce diverzifikované. Klasifikovat tyto produkty proto není v důsledku velkého počtu a značné různorodosti vůbec jednoduché. Odborná literatura uvádí několik přístupů k členění bankovních produktů, které se vzájemně odlišují volbou kritérií, podle nichž lze třídění provádět.

¹³ V roce 1996 se úroková sazba u hypotečních úvěrů pohybovala kolem 13,4 % p.a. (Čechlovská, 2005, s. 92).

Podle Revendy (2002, s. 131) lze ke klasifikaci bankovních produktů (obchodů) přistupovat klasickým způsobem, který je založen na jejich odrazu v bilanci banky¹⁴. Z tohoto hlediska jsou bankovní obchody rozlišovány na aktivní, pasívní a neutrální (indiferentní).

Aktivní bankovní obchody se odrážejí v aktivech bilance banky. Banka při realizaci těchto obchodů zaujímá pozici věřitele, kdy jí vznikají různé pohledávky či vlastnická práva. Nejčastějšími aktivními obchody banky může být např. koupě dluhových či majetkových cenných papírů nebo poskytování bankovních úvěrů, včetně hypotečních, jejichž charakteristika následuje v dalších částech této práce.

Pasívní bankovní obchody se naopak projevují v pasívech bankovní bilance, na pravé straně rozvahy. Mezi typické pasívní bankovní operace patří např. přijímání vkladů či emise vlastních dluhopisů, prostřednictvím nichž banka získává na úvěrové bázi cizí zdroje. Banka vystupuje při realizaci těchto obchodů v roli dlužníka. Do skupiny pasívních obchodů bývají někdy zařazovány i operace související s vlastním kapitálem banky (Revenda, 2002, s. 131).

Jako **neutrální bankovní obchody** se označují obchody, při kterých nedochází ke změnám v bilanci banky. Banka zde nevystupuje ani v roli věřitele, ani dlužníka. Jedná se převážně o potencionální pohledávky, závazky (např. záruky, akreditivy) či bankovní služby (poradenská činnost, faktoring, aj.).

Modernější přístup ke klasifikaci bankovních produktů je primárně založen na orientaci na zákazníka. Bankovní produkty jsou diverzifikovány z hlediska jejich funkce (účelu), které plní pro klienta do tří základních skupin:

- **finančně úvěrové produkty** – obchody, které umožňují klientům získat finanční prostředky od banky,
- **depozitní (vkladové) produkty** – obchody, které pro klienty představují možnost finančního investování,
- **platebně zúčtovací produkty** – obchody, které klientům umožňují provádět platební a zúčtovací styk, směnárenské a devizové obchody.

Z výše uvedeného lze hypoteční úvěry označit jako aktivní bankovní finančně úvěrové produkty, jejichž prostřednictvím mohou klienti banky získat chybějící finanční

¹⁴ Tzv. Rozvaha, která je jedním ze základních výkazů účetní závěrky. Podává přehled o majetku (aktivech) a závazcích (pasívech) podniku k určitému časovému okamžiku.

prostředky. Za účelem přesnějšího definování hypotečního úvěru a jeho postavení v rámci rozsáhlého portfolia bankovních produktů, je nezbytné bankovní úvěry diferencovat poněkud detailněji. Odborná literatura uvádí celou řadu přístupů k jejich členění¹⁵, pro účely této práce však jako kritérium volíme dobu splatnosti:

- *krátkodobé úvěry* se splatností do jednoho roku,
- *střednědobé úvěry* se splatností od jednoho do pěti let,
- *dlouhodobé úvěry*, jejichž splatnost je delší než pět let.

Typickými představiteli krátkodobých bankovních úvěrů jsou úvěry kontokorentní, směnečné, ručitelské, lombardní či spotřební.

Úvěry střednědobé a dlouhodobé jsou často spojovány do jedné skupiny, pro kterou je charakteristická delší než roční splatnost. Tímto se vyznačují emisní půjčky, úvěrové úpisy, spotřební a hypoteční úvěry.

1.4 Charakteristika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům (Dvořák, 2005 s. 527). Legislativní úprava hypotečního úvěru je zakotvena v zákoně o dluhopisech¹⁶, který jej v § 28 odst. 3 definuje jako „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti“.

Zástavní právo k nemovitosti, zřízené k zajištění splacení úvěru, je pojmovým znakem hypotečního úvěru (Klein, s. 101). Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU, či na území státu tvořící Evropský hospodářský prostor.

Jako zástava může bance sloužit i jiná nemovitost, než na kterou je bankou poskytován hypoteční úvěr. Podle Kleina (str. 101) se dokonce může jednat o nemovitost ve vlastnictví třetí osoby, tedy osoby odlišné od dlužníka či od nabyvatele pořizované nemovitosti.

Z charakteru zajištění hypotečního úvěru vyplývá pro banku relativně nižší úvěrové riziko než u jiných bankovních úvěrů a statut zdroje dlouhodobého financování.

¹⁵ Např. podle Sekerky (2003, s. 15) lze bankovní úvěry dále rozlišovat podle měny, ve které jsou poskytovány, podle zajištění, způsobu získání, charakteru čerpání či účelu, na který je úvěr poskytován.

¹⁶ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Hypoteční úvěr se před květnem 2004, kdy vstoupila v platnost novela zákona o dluhopisech¹⁷, využíval výhradně na investice do nemovitostí – byl jasně dán účel jeho použití. Ze současně platné definice hypotečního úvěru, uvedené v úvodu této kapitoly, je však zřejmé upuštění od účelovosti úvěru a získané finanční prostředky lze použít prakticky na cokoli. Odborná literatura¹⁸ označuje tyto úvěry jako tzv. „americké hypotéky“.

Přestože hypoteční úvěr není svou podstatou určen výhradně na financování bytových potřeb, hypoteční úvěry na bydlení mezi hypotečními úvěry jednoznačně dominují (Čechlovská, 2005, s. 97).

Zdroje na financování hypotečních úvěrů získávají banky zejména prostřednictvím emisí hypotečních zástavních listů. Jedná se o speciální druh dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí), popřípadě též náhradním způsobem podle dluhopisového zákona (náhradní krytí)¹⁹. Nezbytnou součástí tohoto dluhopisu je výslovné označení hypoteční zástavní list.

Podle ustanovení § 30 a § 31, zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, však mohou banky prostřednictvím emise hypotečních zástavních listů financovat pouze úvěry do výše 70 % hodnoty zastavované nemovitosti. Zbývající hodnotu musí banka poskytnout z jiných finančních zdrojů²⁰. Čechlovská (2005, s. 101) tento systém krytí HZL znázorňuje následujícím způsobem:

$$\begin{aligned} \text{závazky z HZL} &= \text{pohledávky z HÚ} + \text{náhradní krytí} \\ \text{pohledávky z HÚ} &\leq 0,7 \times \text{zástavní hodnota zastavené nemovitosti} \\ \text{náhradní krytí} &\leq 0,1 \times \text{jmenovitá hodnota HZL} \end{aligned}$$

kde:

HZL – hypoteční zástavní list,

HÚ – hypoteční úvěr.

¹⁷ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ např. Dvořák (2005, s. 528) nebo Poláková (2006, s. 97)

¹⁹ § 28 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰ § 31 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech uvádí: „Náhradní krytí závazků z HZL v oběhu vydaných emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen hotovostí, vklady u ČNB, vklady u centrální banky členského státu EU nebo jiného státu tvořící Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky, státními dluhopisy vydanými těmito institucemi nebo dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou uzavřenou ČR.“

Na zastavované nemovitosti nesmí ze zákona²¹ váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů.

1.4.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypotéky lze rozlišovat podle celé řady různých kritérií. Vzhledem k výše uvedenému se jako primární kritérium členění nabízí **účel využití úvěru**. Účelový hypoteční úvěr lze využít pouze na účely definované bankou. Ve většině případů je poskytnutí finančních prostředků vázáno na investice do nemovitostí. Hypoteční úvěry určené k financování bydlení mohou být navíc podporovány státem a dotovány ze státního rozpočtu. Různým formám státní podpory hypotečního úvěrování se věnují následující kapitoly.

V případě neúčelového hypotečního úvěru nejsou bankami stanovena žádná omezení týkající se použití získaných finančních prostředků. Kromě financování movitých věcí lze tzv. americkou hypotéku použít i na zajištění potřeb bydlení, které není možno financovat klasickým hypotečním úvěrem, např. složení členského podílu do bytového družstva, aj. (Poláková, 2006, s. 97). Je však nezbytné znovu akcentovat nutnost zajištění nemovitostí u obou typů hypotečních úvěrů.

K diferenciaci hypotečních úvěrů lze dále přistupovat z hlediska jejich **maximální výše**. Tato výše je determinována množstvím disponibilních zdrojů klienta a hodnotou zastavované nemovitosti. U neúčelových úvěrů bývá hranice úvěru stanovena na 70 % odhadní ceny zastavované nemovitosti.

V případě klasických účelových hypoték je možné se setkat s úvěry do 70, 80, 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výjimkou však nejsou ani hypoteční úvěry poskytované ve výši 100 % LTV²². V případě ČR je nejčastěji poskytován úvěr ve výši 85 %²³ LTV.

S rostoucím LTV roste i rizikovost úvěru, která se promítá do zvýšení rizikových marží a následně do zvýšení úrokových sazeb.

²¹ § 30 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

²² LTV (loan-to-value) – poměr mezi částkou úvěru a cenou zastavované nemovitosti.

²³ Informace převzata z článku L. Svačiny (2010) – *Banky se stále bojí 100% hypoték*, dostupný na www.hypindex.cz

Většina hypotečních bank umožňuje hypoteční úvěr **kombinovat i s jinými produkty** finančního trhu. Nejčastěji se jedná o:

- hypoteční úvěr a stavební spoření,
- hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění,
- hypoteční úvěr a hypoteční zástavní listy,
- hypoteční úvěr a podílové fondy.

Typickým případem využití uvedených možností je situace, kdy klient nejdříve splácí úroky z hypotečního úvěru a z prostředků získaných ze stavebního spoření, fondů, pojištění či HZL je následně umořována jistina.

Podle **způsobů splácení**, o nichž je podrobněji pojednáno v podkapitole 1.4.3, rozlišujeme hypoteční úvěry se splácením:

- anuitním
- progresivním
- degresivním

V praxi existuje celá řada přístupů k členění hypotečních úvěrů, ne všechny však lze v této práci postihnout. Vedle již uvedených je vhodné jako další kritéria klasifikace hypoték zmínit následující:

- doba fixace úrokové sazby,
- doba splatnosti úvěru,
- způsob čerpání úvěru, aj.

1.4.2 Podmínky poskytnutí hypotéky

Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru jsou plně v kompetenci bank. Obecně může o hypoteční úvěr žádat občan ČR, u kterého se vyžaduje dosažení věku 18 let a způsobilost k právním úkonům.

Je-li žadatelem cizinec, musí splnit podmínky uvedené v devizovém zákoně²⁴. Podle § 17 uvedeného zákona smí nemovitost v tuzemsku nabývat pouze cizinec s českým státním občanstvím či příslušník členského státu Evropského společenství s průkazem o povolení k pobytu.

²⁴ Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Vedle podmínky plnoletosti si banky zpravidla stanovují i maximální výši věku, kterého žadatel dosáhne v době úplného splacení úvěru. Tato hranice se ve většině případů pohybuje mezi 65 a 70 lety věku²⁵.

Hypoteční úvěr je nutno splácet primárně z příjmů klienta, které musí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splacení úvěru po celou dobu jeho splatnosti (Radová, s. 171). Hodnocení příjmů má tedy svůj význam při posuzování bonity klienta. Úroveň bonity se následně odráží na výši úrokové sazby úvěru – čím vyšší je bonita klienta, tím nižší úrokovou sazbu získá, protože banka tak podstupuje menší úvěrové riziko nesplacení úvěru. Pro hodnocení schopnosti klienta splácet má pro banku význam i jeho minulá platební morálka, kterou si ověřuje prostřednictvím úvěrových registrů²⁶.

Nutnou podmínkou k získání hypotečního úvěru je předložení všech nezbytných dokumentů, které lze rozdělit do následujících pěti kategorií²⁷:

- obecné dokumenty (průkaz totožnosti, potvrzení plné moci),
- doklady o příjmu a majetkových poměrech (potvrzení o příjmu, daňové přiznání, výpis z účtu, dohoda o zrušení společného jmění manželů, aj.),
- doklady o závazcích a pohledávkách (nájemní smlouvy, smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu, smlouvy o stavebním spoření, životních pojistkách, aj.),
- doklady k nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, snímek pozemkové mapy či geometrický plán, doklad o vlastnickém právu k nemovitosti, aj.),
- zvláštní dokumenty (kupní smlouva, stavební povolení, původní úvěrová smlouva, aj.).

Ucelenou představu o podmínkách poskytnutí hypotečních úvěrů dotváří možnost přizvání spolužadatele²⁸. Spolužadatel se podpisem úvěrové smlouvy zavazuje platit úvěr v případě, že hlavní žadatel (dlužník) přestane z nějakého důvodu platit. Lze říci, že plní úlohu tzv. ručitele. Pokud je spolužadatelů více, odpovídají za závazky dlužníka společně a nerozdílně. Většina bank akceptuje až čtyři spolužadatele, kteří však tvoří maximálně dvě domácnosti²⁹.

²⁵ Zdroj: webové stránky ČSOB, GE MoneyBank, Hypoteční banky, LBBW Bank, Raiffeisenbank a Wüstenrot.

²⁶ O úvěrových registrech je více pojednáno v podkapitole 1.4.4.

²⁷ Zdroj: Průvodce hypotékami, dostupný na www.mesec.cz

²⁸ Role spolužadatele nabývá na významu např. v případě nedostatečné bonity žadatele o úvěr či překročení jeho horní věkové hranice.

²⁹ Zdroj: webové stránky ČSOB, LBBW Bank, Komerční banky, Hypoteční banky.

Jako spolužadatelé jsou automaticky bráni manžel či manželka žadatele, kteří ve svém manželství nemají zrušené společné jmění manželů³⁰. Dokumenty potřebné k vyřízení hypotečního úvěru podepisují společně.

1.4.3 Splácení hypotečního úvěru a výše měsíční splátky

Důležitým faktorem při sjednávání hypotečního úvěru je délka jeho splácení. Ta je determinována zejména platební schopností klienta a životností zastavované nemovitosti. Doba splatnosti hypotéky má rovněž významný dopad na výši měsíční splátky. Rostoucí doba splatnosti snižuje výši měsíčních splátek úvěru, zároveň však zvyšuje celkový objem placených úroků. Vzhledem k ekonomické výhodnosti se v ČR za optimální považují hypoteční úvěry na 15 – 20 let. V západní Evropě se však lze setkat i s delší než třicetiletou splatností³¹.

Samotné splácení hypotečního úvěru lze realizovat několika způsoby. Nejběžnější je tzv. anuitní splácení, kdy po celou dobu trvání platnosti úrokové sazby je výše měsíční splátky neměnná (Vichnarová, 2007, str. 6). Každá tato splátka sestává ze splátky jistiny a splátky samotného úroku, přičemž poměr těchto dvou složek se v průběhu doby splatnosti mění. Zpočátku jde větší část splátky na úhradu úroku, menší díl pak hradí samotný dluh. Postupem času se podíl splátky úroků snižuje a větší část splátky směřuje na úhradu jistiny.

V odborné literatuře se můžeme setkat s dalšími, i když ne tak obvyklými, způsoby splácení hypoték. V případě degresivní varianty platí klient nejprve splátky vyšší, jež se postupem času snižují, pro splácení progresivní je naopak charakteristická nižší splátka na počátku úvěrového období, která se časem navyšuje.³²

Na výši měsíční splátky se kromě doby splatnosti úvěru podílí celá řada dalších významných faktorů. Zásadní roli zde sehrávají úrokové sazby stanovené bankou. Ty jsou primárně odvozeny od ceny zdrojů, jež banka používá k jejich refinancování (Revenda, 2002, s. 142). V případě hypoték jsou tímto zdrojem hypoteční zástavní listy. Na hypotečním trhu se lze jen velmi těžko setkat s pevnou úrokovou sazbou po celé

³⁰ Viz §§ 143 -151 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³¹ Například v Německu dosahuje průměrná doba splatnosti hypoték 31 let. Zdroj: Tisková zpráva Hypoteční banky ze dne 23. 9. 2010 „Evropané jsou při pořízení nemovitosti na hypotéku zvyklí platit část ceny z vlastních úspor“, dostupné na www.hypotecnibanka.cz

³² Existuje rovněž možnost jednorázového splacení úvěru, která se nejčastěji vyskytuje ve spojení s životním pojištěním či stavebním spořením (viz podkapitola 1.4.1 Typy hypotečních úvěrů).

období splácení úvěru. Doba, po kterou je úroková sazba neměnná, se běžně označuje jako doba fixace a je předmětem úvěrové smlouvy.

Po skončení doby fixace banka klientovi nabídne novou úrokovou sazbu odpovídající aktuálním tržním podmínkám. V tomto období lze rovněž využít možnost jednorázového či částečného splacení úvěru bez jakékoli sankce ze strany banky. Stanovení optimální doby fixace je vzhledem k výši úrokových sazeb klíčové. Na trhu hypotečních úvěrů platí: čím delší doba fixace, tím vyšší úrokovou sazbou je hypoteční úvěr úročen, protože tím více je pro banku rizikovější z hlediska změn na trhu. Kompromisem může být fixace v délce pěti let, kterou v současnosti upřednostňuje nejvíce klientů³³.

Na stanovení výše úrokové sazby může mít dále vliv účel úvěru, druh, kvalita a hodnota zastavované nemovitosti a bonita dlužníka (Srový, 2009, s. 31).

1.4.4 Úvěrové registry

Úvěrové registry představují standardní nástroj pro shromažďování informací o klientech bankovních i nebankovních finančních institucí (dále jen „banky“). Prostřednictvím svých databází jsou schopny bankám poskytovat informace o platební morálce a bonitě svých klientů³⁴. Podle údajů, jež tyto registry shromažďují, se rozlišují³⁵:

- negativní úvěrové registry, které vedou pouze záznamy o porušení či nedodržení závazků vůči věřiteli z řad účastníků registrů,
- pozitivní úvěrové registry, které obsahují kompletní platební profil klienta včetně pozitivní historie jeho splácení.

Ve srovnání se zahraničím mají úvěrové registry v ČR poměrně krátkou historii. V současné době působí na našem území hned čtyři úvěrové registry³⁶.

Centrální registr úvěrů (dále jen „CRÚ“) ze zákona provozuje ČNB. Účastníkem tohoto registru mohou být pouze banky, jejichž zákonnou povinností je předávat stanovené údaje do registru a zároveň mají právo z registru informace získávat.

³³ Zdroj: www.hypindex.cz

³⁴ Výměna informací mezi bankami je umožněna § 38 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

³⁵ Zdroj: Leták občanského sdružení Společnou cestou, o. s., dostupný na www.spolcest.cz

³⁶ Zdroj: Leták občanského sdružení Společnou cestou, o. s., dostupný na www.spolcest.cz

Informace v CRÚ se však týkají pouze úvěrů poskytnutých právníckým osobám a podnikatelům.

Záznamy o platební morálce klientů – fyzických osobách jsou shromažďovány v **Bankovním registru klientských informací** (dále jen „BRKI“), jehož provozovatelem je společnost Czech Banking Credit Bureau, a.s. (dále jen „CBCB“)³⁷. V tomto registru jsou kromě identifikačních údajů klientů obsaženy informace o počtu úvěrových smluv, splátkách, historiích splácení úvěrů a jejich zajištění.

Dalším českým úvěrovým registrem je **Nebankovní registr klientských informací** (dále jen „NRKI“), který provozuje zájmové sdružení právníckých osob LLCB. Údaje shromažďované v tomto registru jsou prakticky totožné s BRKI vyjma citlivých osobních údajů ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů.

Všechny výše uvedené registry plní funkci pozitivních úvěrových registrů. Představitelem ryze negativního úvěrového registru je **Registr FO a registr IČ sdružení SOLUS**. Toto Sdružení spravuje databázi spotřebitelů, podnikatelů a právníckých osob, které neplní své závazky vůči některému členu Sdružení.

³⁷ Společnost CBCB je ve vlastnictví pěti českých bank: Česká spořitelna, a.s., ČSOB, a.s., GE Money Bank, a.s., UniCredit Bank, a.s. a Komerční banka, a.s.

2 Státní podpora hypotečních úvěrů

Stát se na trhu hypotečních úvěrů angažuje prostřednictvím své bytové politiky, která je v ČR v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj. Před rokem 1989 byl stát aktivním účastníkem na trhu s byty a poskytoval občanům bydlení přímo. V současné době je však potřeba bydlení uspokojována prostřednictvím trhu a jen s minimálními státními zásahy. Stát se snaží pouze vytvářet podmínky pro zajištění bydlení vlastními silami. Svými intervencemi usiluje především o zvýšení dostupnosti bydlení co možná nejširšímu okruhu občanů. Podpora vlastnického bydlení pak vyplývá z komparativního vyhodnocení vlastnického a nájemního bydlení. Ve srovnání s ostatními sektory tvoří vlastnické bydlení 65 %³⁸ bytového fondu a jeho rozsah se neustále zvyšuje (viz kapitola 3).

Vedle stavebního spoření je nejvyužívanějším nástrojem financování vlastnického bydlení hypoteční úvěr. Z hlediska jeho finanční náročnosti se stát snaží vybraným skupinám občanů usnadnit jeho splácení prostřednictvím přímo zacílených příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru či zvýhodněných státních půjček. Nepřímo jsou pak občané splácející hypoteční úvěr podporováni prostřednictvím různých daňových úlev. Nepřímou podporu mohou na rozdíl od přímé formy využít prakticky všichni příjemci hypotečních úvěrů. Konkrétním formám státní podpory hypotečních úvěrů je věnována tato kapitola.

2.1 Daňové odpočty úroků

Možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně je jednou z nepřímých forem státní podpory hypotečního úvěrování³⁹. Do života byla uvedena v roce 1998 novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňová úleva se ve srovnání s ostatními podporami týká nejširšího okruhu bankovních klientů, i přesto je však uplatnění odpočtu vázáno na splnění určitých, zákonem stanovených podmínek.

³⁸ Zdroj: ČSÚ 2010

³⁹ Mezi nepřímé formy podpory hypotečních úvěrů lze zařadit i možnost osvobození výnosů hypotečních zástavních listů od srážkové daně podle zákona č. 84/1995 Sb., či zařazení bytové výstavby o určité podlahové výměře do snížené sazby DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Podmínky poskytnutí podpory

Daňové zvýhodnění se týká výhradně poplatníků daně z příjmů fyzických osob. Dle platné legislativy⁴⁰ lze od základu daně odečíst pouze úroky z hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření nebo úvěru poskytnutého v souvislosti s těmito úvěry po odečtení státního příspěvku.

Poplatník, jenž si chce odpočet provést, musí být vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti, na něž bylo uvaleno zástavní právo a to alespoň ke konci zdaňovacího období v roce nabytí vlastnictví. Zároveň je poplatník povinen tuto nemovitost užívat k trvalému bydlení nebo musí sloužit k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou z manželů⁴¹.

Občanům splňujícím výše uvedené podmínky lze daňovou úlevu poskytnout za předpokladu, že úvěr, z něhož chtějí uplatnit odpočet úroků, je použit výhradně na financování bytových potřeb. Bytové potřeby taxativně definuje §15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů jako:

- výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby,
- koupi pozemku, na němž bude zahájena výstavba do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy,
- koupi bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěných objektů,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržbu a změnu stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců,
- úhradu za převod členských práv a povinností družstva v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru či půjčky použité poplatníkem na financování bytových potřeb.

⁴⁰ § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

⁴¹ § 15 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Poslední uvedená odrážka souvisí s refinancováním⁴² hypotečního úvěru. Podle metodického pokynu⁴³ vydaného Ministerstvem financí je možné si zaplacené úroky z hypotéky odečíst, přičemž počet provedených refinancování není podstatný. Tím byla dána svoboda volby daňového poplatníka a podpora konkurence mezi bankami⁴⁴.

Bytovou potřebou není výstavba, koupě či změna stavby prováděná za účelem podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo pronájmu. V případě, že je v úvěrové smlouvě uvedeno více účastníků, odečet si provádí jen jedna z nich, nebo každý z nich rovným dílem.

Výše podpory

Splnění uvedených podmínek opravňuje poplatníka snížit si základ daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru použitého na financování bytových potřeb. Úhrnná částka odpočtu vztahující se v rámci jedné domácnosti na všechny úvěry a jejich účastníky činí v roce 2011 maximálně 300.000,- Kč za rok. V případě platby úroků jen po část roku nesmí v jedné domácnosti uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků, tedy 25.000,- Kč⁴⁵. Poplatník si rovněž může odečíst pouze úroky zaplacené v tom roce, za který podává daňové přiznání.

Výše celkové daňové úspory při uplatnění daňového zvýhodnění je determinována velikostí zaplacených úroků, výší daňového základu poplatníka a sazbami daně z příjmů⁴⁶ (Radová, 2009, str. 178). V případě anuitního splácení má rovněž důležitý vliv na úsporu poměr mezi anuitou a úroky. S klesajícím podílem úroků se snižuje i výše daňového zvýhodnění.

Žádost o podporu

V roce, v němž poplatník odpočet úroků z hypotečního úvěru uplatňuje poprvé, musí finančnímu úřadu doložit kopii úvěrové smlouvy, výpis z katastru nemovitostí

⁴² Refinancování ve své podstatě znamená uhrazení stávajícího úvěru úvěrem novým.

⁴³ Pokyn D – 324 vydaný v srpnu 2009, dostupný na www.mfcr.cz

⁴⁴ Zdroj: Hyponext. *Odečet úroků* [online]. c2009 [cit. 2010-12-16]. Dostupný z: <<http://www.hyponext.cz/Refinancovani.aspx>>.

⁴⁵ § 15 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

⁴⁶ Určitý paradox daňového zvýhodnění existoval v ČR před rokem 2008, kdy byl uplatňován progresivní způsob zdanění. Jeho účelem bylo obecně zvýhodňovat osoby s nižšími příjmy, v případě hypotečních úvěrů tomu však bylo právě naopak. Díky progresivní dani měla daňová podpora největší účinek na poplatníky nacházející se v nejvyšších daňových pásmech. U poplatníků s nižšími příjmy se tato podpora projevila podstatně méně (Poláková, 2006, s. 114).

jako potvrzení o vlastnictví a vyúčtování od banky, ve kterém vyčísluje úroky za daný rok. V případě, že poplatník nemá na daném místě trvalé bydliště, je povinen doložit i čestné prohlášení, že zde opravdu trvale bydlí. V následujících letech uplatňování odpočtu se předkládá pouze vyúčtování od banky či spořitelny, kde má poplatník sjednaný úvěr. Finanční úřad vyžaduje originál tohoto potvrzení⁴⁷.

Odpočet úroků z hypotečního úvěru lze realizovat pouze jednou ročně a to na konci zdaňovacího období. Zúčtování provádí buď sám poplatník prostřednictvím daňového příznání, nebo jej může provést zaměstnavatel v rámci ročního zúčtování daně. V druhém případě je zaměstnanec povinen mzdové účtárně včas předložit potvrzení z banky o zaplacených úrocích.

2.2 Úroková dotace

Státní podpora hypoték ve formě úrokové dotace byla zavedena vládním nařízením č. 249/2002 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let⁴⁸. O dotaci lze žádat od 1. září 2002 a její poskytování je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Tato přímá státní podpora je již zacílena na značně menší skupinu osob než daňové zvýhodnění. Jejím hlavním cílem je dle MMR zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení mladým lidem a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

Úroková dotace byla poskytována i před rokem 2002⁴⁹, podmínky pro její získání se však od těch současných lišily, a to ve dvou zcela stěžejních směrech. Podpora se vyplácela k hypotečním úvěrům určeným na novou bytovou výstavbu a bez ohledu na věk žadatele.

Podmínky poskytnutí podpory

Uplatnění nároku na úrokovou dotaci je omezen na osoby, jež v roce podání žádosti o tuto podporu nedovrší 36 let. V případě manželů se tato podmínka vztahuje i na druhého z partnerů (dále jen „žadatel“).

⁴⁷ Zdroj: KIČMEROVÁ, L. *Daně vám nejvíc sníží úroky z hypoték*. 2009. Dostupné z: <<http://www.zlatakoruna.info/clanky/33-4-hypoteky/18255-dane-vam-nejvic-snizi-uroky-z-hypotek>>.

⁴⁸ Novelizováno nařízením vlády č. 32/2004 Sb. ze dne 14. 1. 2004.

⁴⁹ Podle vládního nařízení č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby. Podpora byla zrušena ke dni 1. 2. 2004.

Prováděcí předpis⁵⁰ rovněž stanoví, že žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru nesmí být v době podání žádosti vlastníkem ani spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu s výjimkou bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána. Takto definovaná nemovitost pak musí splnit další kritéria stanovená zákonem:

- stáří nemovitosti nejméně dva roky,
- nemovitost se musí nacházet na území ČR,
- po dobu, po kterou je na ni podpora poskytována, musí tato nemovitost sloužit k trvalému bydlení žadatele,
- nemovitost se musí nacházet ve výlučném vlastnictví žadatele, v případě manželství ve společném jmění.

Striktně omezena je též výše hypotečního úvěru, na kterou lze úrokovou dotaci poskytnout. V případě koupě bytu nesmí tato částka překročit 800 tisíc Kč, při úvěrování rodinného domu s jedním bytem je horním limitem 1,5 mil. Kč⁵¹. MMR uznává žádosti o dotaci i klientům s vyššími úvěry, podporována je však jen část do uvedené maximální částky.

Výše podpory

Úroková dotace je vyplácena ze státního rozpočtu ve formě příspěvků k měsíčním splátkám hypotečního úvěru. Výše tohoto příspěvku je determinována průměrnou úrovní úrokových sazeb, za které poskytly banky nové hypoteční úvěry se státní podporou v předcházejícím kalendářním roce⁵².

Tato sazba může nabývat hodnot v rozmezí od 1 do 4 procentních bodů (*Tabulka 1*) a MMR ji vyhláší vždy k 1. únoru příslušného roku. V případě, že průměrná úroková sazba klesne pod pětiprocentní hranici, příspěvek se k nově uzavřeným nebo v tomto termínu přepočítávaným hypotečním úvěrům neposkytuje.

Skutečná výše státního příspěvku se následně stanoví jako rozdíl mezi měsíční anuitní splátkou při úrokové sazbě sjednané v úvěrové smlouvě a měsíční anuitní splátkou při úrokové sazbě snížené o výši úrokové dotace (Radová, 2009, s. 176).

⁵⁰ § 3 odst. 1 písm. b) NV č. 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁵¹ Zdroj: MMR. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty* [online]. c2010 [2010-12-15]. Dostupný z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>.

⁵² Zdroj: MMR. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty* [online]. c2010 [2010-12-15]. Dostupný z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>.

Tabulka 1 – Výše úrokové dotace k hypotečním úvěrům

Výše průměrné úrokové sazby p z hypotečních úvěrů vyhlášené pro daný rok MMR	Výše úrokové dotace
$p < 5 \%$	0 %
$5 \% \leq p < 6 \%$	1 %
$6 \% \leq p < 7 \%$	2 %
$7 \% \leq p < 8 \%$	3 %
$p > 8 \%$	4 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011

Stanovená výše úrokové dotace platí vždy po dobu fixace úrokové sazby sjednané v úvěrové smlouvě žadatele, maximálně však po dobu pěti let (Poláková, 2006, s. 111). Po doběhnutí této lhůty dochází k její aktualizaci.

Příspěvek k hypotečnímu úvěru mohou žadatelé pobírat po celou dobu jeho splácení, nejvýše však v délce deseti let. Vývoj úrokového příspěvku od počátku jeho vyplácení zachycuje *Tabulka 2*.

Tabulka 2 – Vývoj státní podpory u hypotečních úvěrů

Období pro vyplácení státní podpory	Průměrná úroková sazba p z HÚ za předcházející kalendářní rok	Výše státní podpory
1. 9. 2002 - 31. 1. 2003	-	3 %
1. 2. 2003 - 31. 1. 2004	6,73 %	2 %
1. 2. 2004 - 31. 1. 2005	5,41 %	1 %
1. 2. 2005 - 31. 1. 2006	4,92 %	0 %
1. 2. 2006 - 31. 1. 2007	4,15 %	0 %
1. 2. 2007 - 31. 1. 2008	4,44 %	0 %
1. 2. 2008 - 31. 1. 2009	4,89 %	0 %
1. 2. 2009 - 31. 1. 2010	5,64 %	1 %
1. 2. 2010 - 31. 1. 2011	5,55 %	1 %
1. 2. 2011 - 31. 1. 2012	4,86 %	0 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Z *Tabulky 2* je patrné, že vzhledem k průměrným úrokovým sazbám v letech 2004 – 2007 bylo MMR nuceno vyplácení úrokové dotace na čtyři roky pozastavit. Tato kontinuita byla přerušena až v únoru 2009, kdy díky vzestupu úrokových sazeb v důsledku světové finanční krize v roce 2008 MMR vyhlásilo novou vyšší příspěvku. Žadatelé tak mohli ke svému hypotečnímu úvěru získat od státu dotaci ve výši jednoho procentního bodu. Změnu v podobě dalšího přerušování podpory přinesl rok 2011, kdy

MMR od 1. února přestalo poskytovat příspěvky k novým žádostem. Lidem, kterým však byla podpora schválena v minulých letech, bude vyplácena i nadále⁵³.

Žádost o podporu

Dle § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 249/2002 Sb., lze požadavek na vyplácení podpory uplatnit nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, nejpozději však v den započetí jeho čerpání. Na žádosti podané mimo tento interval, tj. po zahájení čerpání úvěru, již nebude brán zřetel.

Písemnou žádost o podporu předkládá žadatel bance, u níž má sjednaný hypoteční úvěr. K přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory musí být banka zmocněna Ministerstvem pro místní rozvoj⁵⁴.

Proces získání úrokové dotace je poměrně administrativně náročný. K žádosti je nutné přiložit následující doklady⁵⁵:

- výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele,
- doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty od nabytí nemovitosti prvním vlastníkem,
- kupní smlouvu opatřenou doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- čestné prohlášení na formuláři banky.

Na závěr je důležité poznamenat, že i když je v době vyřizování hypotečního úvěru státní dotace nulová, samotná podpora nezaniká. V případě zvýšení úrokových sazeb v budoucnosti a současné změny ve fixaci klienta, lze dosáhnout vyšší bodové hodnoty. Jak již bylo výše uvedeno, samotná žádost však musí být podána nejpozději v den prvního čerpání úvěru.

Je běžnou praxí, že banky si za hypoteční úvěry s dotací účtují vyšší poplatky, např. za vedení účtu⁵⁶. Nepříznivý je rovněž fakt, že v případě využití zvýhodněného hypotečního úvěru je klient vázán setrvat u banky, u které si o dotaci zažádal. Přejít ke konkurenci by znamenalo přijít o dotaci.

⁵³ Nutno však dodržet podmínku maximálně pětiletého období, viz výše.

⁵⁴ K 1. 2. 2011 uvádí MMR následující banky oprávněné k uzavírání smluv o poskytování příspěvku k hypotečním úvěrům: Česká spořitelna, Hypoteční banka, a.s., ČSOB a.s., GE Capital Bank a.s., Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, a.s., Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

⁵⁵ Zdroj: Hypoteční banka, a.s., dostupné na www.hypotecnibanka.cz

⁵⁶ K 30. 4. 2011 se jedná např. o Hypoteční banku (navýšení o 70,- Kč při vyšší než 0 % dotaci), ČSOB (navýšení o 70,- Kč) či UniCredit Bank (navýšení o 50,- Kč).

2.3 Úvěr 300 Státního fondu rozvoje bydlení

Zvýšit dostupnost vlastního bydlení mladým lidem si rovněž klade za cíl tzv. Úvěr 300, který ze svých prostředků poskytuje Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“). Podmínky poskytnutí Úvěru jsou upraveny nařízením vlády č. 616/2004 Sb., ze dne 1. prosince 2004, o použití prostředků SFRB na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let. Mezi laickou veřejností je Úvěr znám také jako tzv. „novomanželská půjčka“.

Podmínky poskytnutí podpory

Prostředky Státního fondu rozvoje bydlení jsou určeny pouze osobám, které v roce podání žádosti nedovrší 36 let věku. U osob žijících v manželství musí tuto podmínku splňovat alespoň jeden z manželů, přitom není rozhodující, který z manželů žádost o Úvěr podá. Podporu lze rovněž poskytnout osobě žijící mimo manželství, která trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě a za podmínky, že úvěr již nebyl poskytnut druhému z rodičů tohoto dítěte⁵⁷.

Splněním výše uvedených podmínek však omezení dané legislativou nekončí. Úvěr 300 lze žadatelům poskytnout za předpokladu, že není vlastníkem nějakého bytu, bytového domu, rodinného domu či nájemcem družstevního bytu. V případě manželství se podmínka vztahuje na oba z manželů.

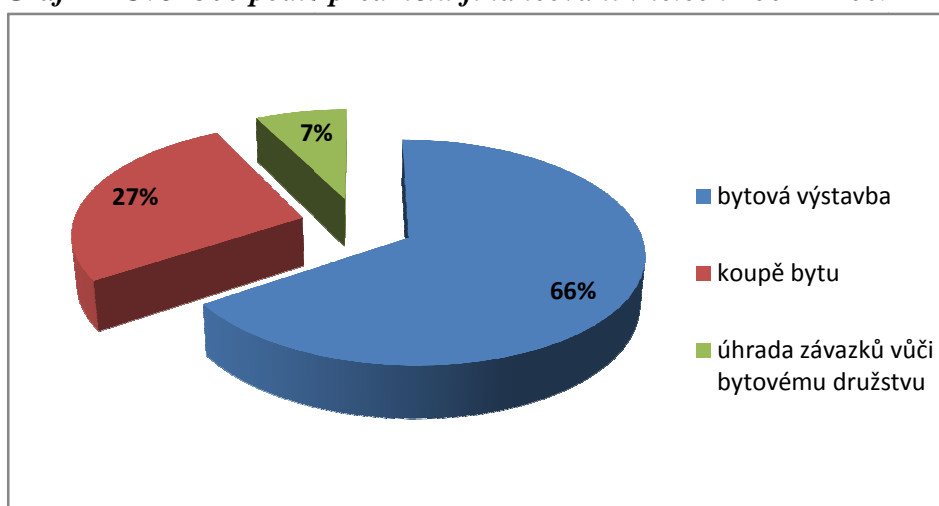
Prostředky získané od SFRB lze podle § 3 odst. 4 NV č. 616/2004 Sb., využít na financování:

- výstavby bytu podle zákona upravujícího vlastnictví bytů,
- výstavby bytu v rodinném domě,
- změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení,
- koupě bytu podle zákona upravujícího vlastnictví bytů,
- koupě rodinného domu s jedním bytem,
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu,
- úhrady členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

⁵⁷ § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 616/2004 Sb.

Předmětem financování se rovněž může stát pouze nemovitost nacházející se na území České republiky, která po dobu splácení úvěru musí být ve výlučném vlastnictví příjemce či ve společném jmění manželů. V případě, že příjemcem úvěru je nájemce družstevního bytu, musí tento byt sloužit k jeho trvalému bydlení. Účel použití finančních prostředků z Úvěru 300 mezi lety 2004 a 2009 zobrazuje *Graf 1*.

Graf 1 – Úvěr 300 podle předmětu financování v letech 2004 – 2009



Zdroj: Výroční zprávy SFRB z let 2004 – 2009

Z informací uvedených v *Grafu 1* je zřejmé, že příjemci Úvěru 300 nejčastěji investovali získané finanční prostředky do výstavby nového bytu. Přibližně čtvrtina všech příjemců pak financovalo Úvěrem koupi bytu a pouze nepatrná část z téměř 21 tis. příjemců za uvedené období využilo prostředky na úhradu převodu členských práv či vkladů do bytového družstva.

Úvěrem nelze financovat výstavbu či pořízení bytu, které již SFRB v rámci tohoto programu dotoval. Jednomu příjemci ani nabyvateli rovněž není možné poskytnout úvěr opakovaně.

Výše podpory

Úvěr 300 je poskytován jako nenároková forma státní podpory, jejíž maximální výše činí 300 000 Kč. Ve srovnání s klasickými hypotečními úvěry je úročen velmi nízkou, tj. dvouprocentní úrokovou sazbou. Úroky z poskytnutého úvěru však nelze odečíst od základu daně z příjmů podle zákona č. 586/1992 Sb.

Další zvýhodnění přináší mladým rodinám i § 6 odst. 4 NV č. 616/2004 Sb., podle něhož si příjemce úvěru může snížit doposud nesplacený zůstatek jistiny o částku 30 000 Kč za každé živě narozené nebo osvojené dítě, pokud k narození nebo osvojení

došlo v době po poskytnutí úvěru do skončení jeho splácení⁵⁸. Maximální výše dotace je determinována výší nesplacené jistiny ke dni podání žádosti. Objem vyplacených finančních prostředků od SFRB v rámci Úvěru 300 a objem vyplacených dotací na dítě v letech 2004 až 2009 uvádí *Tabulka 3*.

Tabulka 3 – Vývoj Úvěru 300 od SFRB v letech 2004 – 2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Celkem
počet uzavřených smluv	1915	5075	3999	4226	2796	2692	20703
objem uzavřených smluv (v mil. Kč)	569,5	1463,8	1169,8	1253,7	827,9	800,5	6085,2
objem vyčerpaných prostředků (v mil. Kč)		1757,1	1204,7	1275,2	898,7	815,4	5951,1
počet příjemců „dotace na dítě“		365	979	1666	2596	2896	8502
objem poskytnutých dotací na dítě (v mil. Kč)		11,0	29,4	50,0	77,9	86,9	255,1

Zdroj: Výroční zprávy SFRB z let 2004 – 2009

Od vzniku podpory do konce roku 2009 poskytl SFRB finanční pomoc více než 20 tisícům mladých lidí. Objem vyplacených prostředků včetně dotací na dítě činí za toto období přes 6 mld. Kč, přičemž je zjevné, že na již uzavřené smlouvy bylo dalších 134 mil. Kč vyplaceno v roce 2010. Největší zájem o Úvěr 300 byl zaznamenán v roce 2005, kdy bylo z analyzovaného období rovněž vyplaceno nejvíce finančních prostředků (1,77 mld. Kč). Tento zájem lze do jisté míry přisuzovat nízkým úrokovým sazbám hypoték, s nimiž se tato forma státní podpory často kombinuje (viz dále).

Splácení úvěru probíhá pravidelnými měsíčními splátkami, které zahrnují splátku jistiny a úroky. Příjemce je úvěr povinen splatit nejdéle do 20 let ode dne jeho prvního čerpání, přičemž čerpání musí být započato do 2 let od nabytí účinnosti úvěrové smlouvy. Období čerpání je zákonem omezeno na dobu 3 let⁵⁹.

Příjemce je oprávněn zažádat SFRB o odklad počátku splácení úvěru, který může v konečném důsledku činit i 10 let od okamžiku prvního čerpání Úvěru. Po dobu odkladu pak příjemce splácí pouze úrok.

⁵⁸ Dotaci je možno využít pouze v případě využití Úvěru na výstavbu nebo koupi bytu či rodinného domu.

⁵⁹ §§ 5 a 6 NV č. 616/2004 Sb.

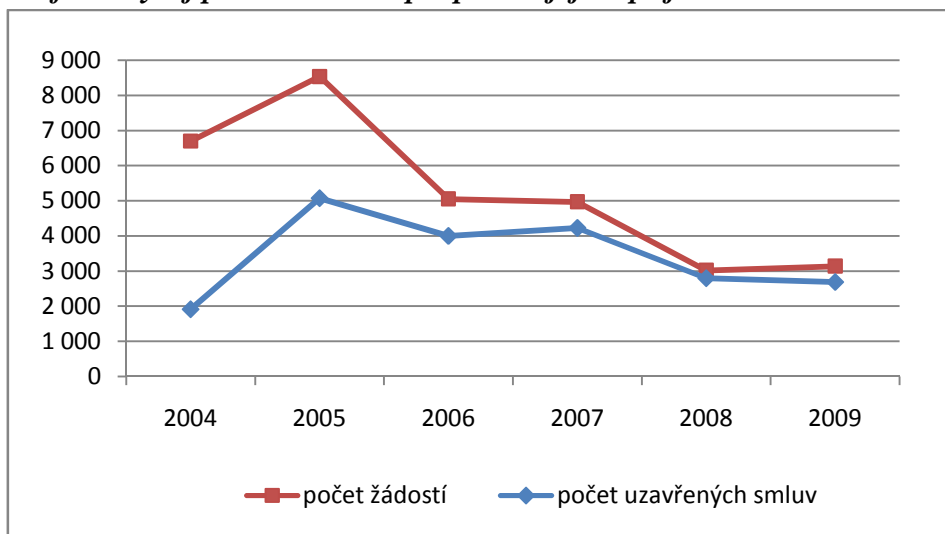
Ze zákona vymezených závažných důvodů⁶⁰ může SFRB rovněž vyhovět žádosti o přerušeni splácaní jistiny úvěru. Přerušeni může trvat nejdéle 2 roky, přičemž se o tuto dobu zároveň prodlouží i doba splatnosti úvěru.

Jistou podobnost s klasickými hypotečními úvěry lze spatřovat v možnosti uplatnění mimořádných splátek, které mohou vést k předčasnému splacení úvěru nebo jeho části.

Žádost o podporu

Osoby splňující veškeré zákonem stanovené podmínky směřují své žádosti o úvěr přímo SFRB. Kromě osobních údajů musí písemná žádost obsahovat výši požadovaného úvěru, účel jeho použití a doklady prokazující výši příjmu žadatele, popř. jeho manžela či manželky. Nežije-li žadatel o úvěr v manželství, je nutné uvést i datum narození nezletilého dítěte. Vývoj počtu žádostí o tuto podporu včetně počtu konečných příjemců zobrazuje *Graf 2*.

Graf 2 – Vývoj počtu žádostí o podporu a jejich příjemců



Zdroj: Výroční zprávy SFRB z let 2004 – 2009

Nízkoúročený Úvěr 300 lze využít samostatně, ale i jako doplněk klasické hypotéky či stavebního spoření. V kombinaci s hypotečním úvěrem může zvýhodněný úvěr značně přispět k odstranění překážky spojené s požadavkem počáteční akontace a usnadnit tak mladým lidem pořízení nového bydlení (Poláková, 2006, s. 112).

⁶⁰ Za závažné důvody považuje § 6 odst. 2 NV č. 616/2004 Sb. zejména ztrátu zaměstnání nebo nemoc.

2.4 Zelená úsporám

Nejmladší státní podporou bytové výstavby a tím i potažmo hypotečních úvěrů je Program Ministerstva životního prostředí – Zelená úsporám (dále jen „Program“). Podpora se orientuje na oblast energetických úspor a využívání obnovitelných zdrojů energie. Konkrétní podmínky a rozsah jejího poskytování jsou upraveny směrnicí Ministerstva životního prostředí č. 9/2009 o poskytování finančních prostředků ze Státního fondu životního prostředí České republiky v rámci Programu Zelená úsporám (dále jen „směrnice“).

Program funguje od dubna 2009 a předpokládaný termín, do kterého lze dotace čerpat, je 31. prosinec 2012. Během tohoto období je k dispozici z evropských fondů 25 miliard korun. Tyto finanční prostředky získala ČR prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů⁶¹. Čerpání dotací Programu Zelená úsporám je upraveno tak, aby bylo možné čerpat prostředky po celou dobu trvání Programu, přičemž žádosti o tuto formu podpory se budou přijímat až do konce Programu nebo do vyčerpání finančních prostředků.

Program Zelená úsporám je velice rozsáhlý a poskytuje dotace nejen fyzickým osobám, ale i společenstvím vlastníků bytových jednotek, bytovým družstvům, žádat mohou ale i podnikatelské subjekty, města a obce, popř. další právnické osoby⁶². Tato práce se však zaměřuje pouze na podporu domácností – majitelů či spolumajitelů nemovitostí, kteří si chtějí nějakým způsobem snížit výdaje na splácení hypotečních úvěrů.

Dříve než budou vymezeny konkrétní podmínky pro poskytnutí podpory, je nutné přesně definovat oblasti, jichž se podpora týká⁶³:

- úspora energie na vytápění,
- výstavba v pasivním energetickém standardu,
- využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,
- dotační bonus za vybrané kombinace opatření.

⁶¹ Zdroj: SFŽP. *Zelená úsporám – popis programu* [online]. c2010 [cit. 2010-12-10]. Dostupný z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

⁶² Zdroj: Příručka pro žadatele o dotaci z programu Zelená úsporám, 2009 – 2012, s. 9.

⁶³ Příloha směrnice č. I/2 Podmínky poskytování podpory v jednotlivých oblastech.

Podmínky poskytnutí podpory

Příjemcem podpory může být všeobecně pouze osoba, která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník nebo spoluvlastník obytné budovy a zároveň se zaváže, že bude tuto nemovitost po dobu 15 let užívat k bydlení nebo k poskytování bydlení třetím osobám. Stanovená lhůta se vztahuje rovněž na provoz a udržování zařízení podporovaných Programem.

Obytnou budovu definuje vyhláška MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, jako:

- rodinný dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, přičemž nadpoloviční část podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení;
- bytový dům, ve kterém převažuje funkce bydlení.

Prostředky získanými z Programu lze financovat pouze opatření realizována na území České republiky firmami registrovanými v Seznamu odborných dodavatelů⁶⁴. Podpora je rovněž vázána na využití materiálů, výrobků a technologií splňující požadavky dané legislativou⁶⁵.

Podporu nelze využít na objekty určené k individuální rekreaci, průmyslové objekty, stejně jako na zařízení instalovaná v těchto objektech. Akceptovány rovněž nejsou žádosti o podporu opatření dokončených před vyhlášením Programu, tj. 1. 4. 2009.

Jak již bylo v úvodu této podkapitoly uvedeno, podpora Státního fondu životního prostředí (dále jen „SFŽP“) je směřovaná do oblasti energetických úspor a využívání obnovitelných zdrojů energie. Poskytnutí podpory je vázáno na dosažení určitých hodnot úspory energie či účinnosti pořízeného hlavního zdroje tepla. Vymezení těchto minimálních hodnot je součástí *Přílohy B*.

Výše podpory

Podpora se podle odst. 4 článku 1 směrnice vyplácí ve formě jednorázové dotace k prokázaným investičním nákladům⁶⁶ na realizaci přesně definovaných opatření,

⁶⁴ Seznam odborných dodavatelů je dostupný na www.zelenausporam.cz

⁶⁵ Příloha č. 1/9 směrnice – Seznam výrobků a technologií.

⁶⁶ Prokázanými investičními náklady mohou být podle SFŽP (2009, s. 11) např. zateplení vnějších i vnitřních konstrukcí, výměna výplně oken a dveří, osazení kotle na biomasu vč. akumulární nádrže, tepelného čerpadla nebo solárně-termické kolektory.

přičemž výše dotace nesmí nikdy přesáhnout výši těchto nákladů. Finanční podpora se u jednotlivých opatření liší. Přehled jejich konkrétní výše je uveden v *Příloze B* na konci této práce. Uvedené částky se vztahují na m² podlahové plochy nebo na celý dům.

Maximální možná částka vyplacená SFŽP v rámci trvání Programu Zelená úsporám pak činí 30 mil. Kč na jeden subjekt, přičemž počet domů, na nichž jsou opatření realizována, není podstatný. Dotaci lze rovněž získat na činnosti související s přípravou investice, tzn. na zpracování projektu a odborného posudku včetně odborného dozoru při realizaci opatření⁶⁷.

Celková výše získané podpory je přímo úměrná výši energetické úspory. Žadatelům, kteří zrealizují směrnici určenou kombinací opatření, přinese Program navíc zvýhodnění ve formě dotačního bonusu ve výši 20 000 Kč u rodinného domu.

Žádost o podporu

Obecně lze žádosti o přiznání podpory podávat před samotným zahájením realizace opatření, v jeho průběhu nebo maximálně do dvanácti měsíců po jeho ukončení. Žádosti jsou přijímány do okamžiku vyčerpání finančních prostředků Programu, nejzazším termínem podání žádosti je však 31. prosinec 2012.

Předpokladem pro přiznání podpory je kladné vyjádření k projektu krajského pracoviště SFŽP, po němž následuje podání žádosti u subjektu, který je pověřen administrací Programu.

Přijímat žádosti o podporu mohou krajská pracoviště SFŽP a některé české banky⁶⁸. Pobočky těchto bank jsou oprávněny přijímat žádosti výhradně od občanů, tj. fyzických osob nepodnikatelů. Ostatní osoby se se svými žádostmi obracejí přímo na krajská pracoviště SFŽB.

Žádost o podporu se podává prostřednictvím formulářů dostupných u subjektů pověřených správou žádostí nebo na webových stránkách SFŽP věnovaných Programu Zelená úsporám⁶⁹. Žádosti je nutné podávat pro každou oblast opatření samostatně.

Nedílnou součástí každé žádosti o investiční podporu z Programu Zelená úsporám musí být doklady definované v příloze č. I/5 směrnice:

⁶⁷ Žádost o podporu na projekt je nutné podat současně s žádostí o investiční podporu.

⁶⁸ Administrací žádostí o podporu jsou pověřeny tyto banky: Česká spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, Komerční banka, a.s., LBBW Bank CZ, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Poštovní spořitelna, UniCredit Bank ČR, a.s.

⁶⁹ www.zelenausporam.cz

- list vlastnictví k nemovitosti – ne starší 90 dní,
- krycí list technických parametrů,
- odborný posudek a projekt – výkresy a popis charakterizující rozsah a způsob prováděných podporovaných opatření,
- doklady o úhradě nákladů vystavené na jméno žadatele o podporu nebo jiného spolumajitele,
- doklad o ukončení realizace opatření – ve formě protokolu o uvedení zařízení dodavatelem do trvalého provozu, prostřednictvím oznámení o užívání stavby nebo kolaudační rozhodnutí,
- vyrozumění o poskytnutí podpory,
- další specifické doklady požadované SFŽP⁷⁰.

O poskytnutí podpory rozhoduje na základě všech předložených dokumentů a stanoviska Rady Fondu ministr životního prostředí. V případě rozhodnutí o přiznání podpory je s žadatelem uzavřena smlouva o poskytnutí podpory. Na podporu neexistuje právní nárok.

Prostředky z Programu jsou vypláceny až po skončení realizace opatření, kdy je dotace převedena na bankovní účet žadatele uvedený ve smlouvě o podporu.

Rozhodnutí o subjektu, u něhož si občan bude žádat o dotační zvýhodnění, může být často klíčové. Některé bankovní domy totiž nabízejí ve spojení s Programem Zelená úsporám zvýhodněné hypoteční úvěry. Účelem tzv. „zelených úvěrů“ je poskytnout klientům část nákladů na realizaci investice, kterou nestačí pokrýt prostředky získané z Programu. Odlišnost od běžných hypoték lze spatřovat zejména v nižší úrokové sazbě, možnosti mimořádné splátky do výše dotace bez sankce za předčasné splacení (např. u Hypoteční banky, UniCredit Bank a Wüstenrot) či v možnosti nedočerpání úvěru do výše dotace bez pokuty ze strany banky. Nulový poplatek za zpracování úvěru pak nabízí např. „Zelený hypoúvěr“ Modré pyramidy Stavební spořitelny, „Eko úvěr“ Komerční banky nebo „IQ hypotéka Energie“ banky LBBW.

Výše uvedená zvýhodnění budou zohledněna v úvěrové smlouvě klienta. Při žádosti o mimořádnou splátku nebo nedočerpání úvěru klient předloží smlouvu o poskytnutí podpory uzavřenou se SFŽP.

⁷⁰ Dále mohou být vyžadovány dokumenty typu: doklad o právní subjektivitě žadatele u PO, živnostenský list, plná moc, doklad o příjmech z podnikání v oblasti poskytování bydlení, oprávnění zpracovatele, atd.

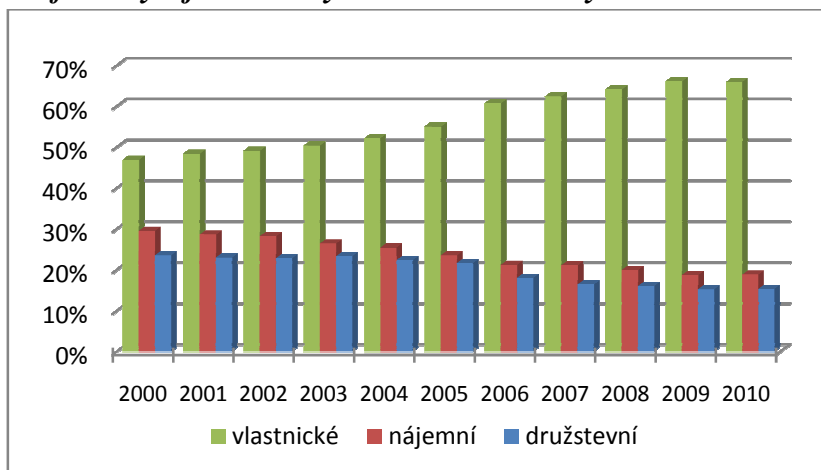
3 Analýza dotované hypotéky a aspekty s ní související

3.1 Nabídka bydlení

Jedním z dílčích cílů v rámci české koncepce bytové politiky, který lze z hlediska této práce považovat za důležitý, je zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové bytové výstavby. S novou výstavbou jsou však spojeny vysoké investice, které dlouhodobě zatěžují rodinný rozpočet. Je tedy zřejmé, že zvyšování bytové výstavby je tedy určitou měrou podmíněno podporou hypotečních úvěrů, které umožňují rozložení splátek v čase a jsou tak pro dlužníky únosnější. Současná situace týkající se nabídky bydlení v ČR je nastíněna v této podkapitole.

Nabídku bydlení z větší části představuje již existující bytový fond, nová bytová výstavba tvoří obvykle jen 1 – 3 % celkové nabídky⁷¹. Trh s byty nabízí širokou škálu bydlení, lišící se například typem nemovitosti či vlastníka. Podle výkonu vlastnického práva lze rozlišovat bydlení vlastnické, družstevní či nájemní. V ČR tvoří nejvýznamnější část bytového fondu vlastnický sektor – *Graf 3*. Ten bývá většinou spojován s vlastnictvím rodinných domů, zahrnuje však i jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob.

Graf 3 – Vývoj sektorů bydlení v ČR mezi lety 2000 a 2010



Zdroj: ČSÚ

Z údajů *Grafu 3* je patrný rostoucí trend vlastnického bydlení. Zatímco na začátku nového tisíciletí žilo ve vlastním bytě 47 % domácností, v roce 2010 podíl vlastnického

⁷¹ Zdroj: DONNER, Ch. *Housing policies in the European Union – stručný výtah z první části studie* [online]. 2000 [cit. 2011-02-22]. Dostupný z: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian)>.

bydlení vzrostl téměř o pětinu na 66 %. Příčinu lze hledat v prudkém rozvoji hypotečního trhu spojeném s relativně nízkými úrokovými sazbami či v privatizaci obecních bytů do soukromého vlastnictví⁷². Právě úrokové sazby, které se v druhé polovině 90. let minulého století pohybovaly mezi 11 – 14 % zaznamenaly během posledních deseti let výrazný pokles s oscilací kolem 5 %.

Během analyzovaného období se výrazně snížil podíl nájemního a družstevního bydlení, které bylo významné zejména po vzniku ČR. V roce 2009 dosahoval podíl domácností v nájmu či družstevním bytě 1,5 krát menších hodnot než v roce 2000.

Upřednostňování vlastnického bydlení je výsledkem komparativního vyhodnocení s bydlením nájemním. Za hlavní argumenty vedoucí k preferování vlastnického bydlení lze považovat zejména následující⁷³:

- investování finančních prostředků do vlastního bydlení představuje možnost kapitálového výnosu v podobě udržení hodnoty nemovitosti,
- vlastníci bytů jsou oproštěni od plateb nájemného, což se v dlouhodobém horizontu může projevit i v nižších nákladech na bydlení (zvláště pokud jsou splaceny všechny úvěry poskytnuté na pořízení nemovitosti),
- možnost vlastníka bytu ovlivnit, optimalizovat a minimalizovat náklady na údržbu a provoz,
- s vlastním bytem lze libovolně nakládat.

Negativum lze naopak spatřovat v dlouhodobých finančních závazcích domácností při absenci vlastních zdrojů na pořízení nemovitosti či případné nemožnosti splácení úvěru. V případě nájemního bydlení není potřeba počáteční investice, na druhou stranu nájem má podobu nenávratných plateb, za kterou nájemce nezískává žádnou protihodnotu. Nevýhodou nájemního bydlení je rovněž nestálost výše nájemného, která je závislá na rozhodnutí vlastníka nemovitosti.

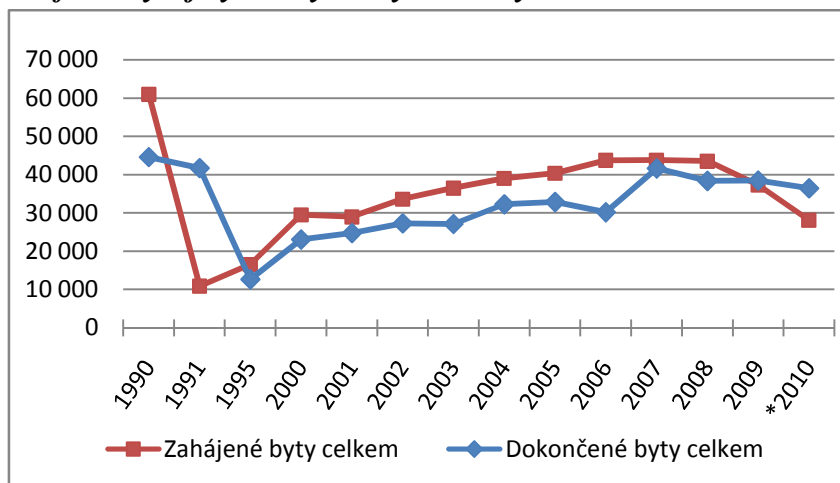
Z výše uvedeného textu vyvstává hned několik zdrojů vlastnického bydlení. Kromě již zmíněné privatizace obecního bytového fondu se může jednat o převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví a novou bytovou výstavbu, která z hlediska

⁷² Podle Ústavu územního rozvoje bylo do konce roku 2009 převedeno do soukromého vlastnictví 73,7 % z původního počtu bytů ve vlastnictví obcí.

⁷³ Zdroj: POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006 a NOVOTNÝ, R. *Chci bydlet: Mám koupit, nebo pronajmout?* [online] 3. 11. 2010. Dostupný na [www: <http://www.hypindex.cz/clanky/chci-bydlet-mam-koupit-nebo-pronajmout/>](http://www.hypindex.cz/clanky/chci-bydlet-mam-koupit-nebo-pronajmout/).

hypotečního trhu hraje nejvýznamnější roli. Významným indikátorem pro posouzení úrovně nabídky bydlení je množství dokončených bytů, jehož vývoj v jednotlivých letech je zachycen v *Grafu 4*.

Graf 4 – Vývoj bytové výstavby mezi lety 1990 a 2010



* předběžné údaje

Zdroj: ČSÚ

Mezi lety 1990 a 1995 je patrné značné omezení bytové výstavby, zejména co do počtu zahájených bytů. Toto období je charakteristické transformačním procesem na tržní ekonomiku, kdy za jeden z nejvýznamnějších faktorů výrazného poklesu bytové výstavby lze označit značné omezení státních dotací na podporu bydlení (Poláková, 2006, s. 236). Vyšší podíl dokončených bytů nad zahájenými na počátku 90. let je výsledkem dostavby bytů zahájených ještě před rokem 1990. Následné oživení bytové výstavby lze do jisté míry přisuzovat zavedení stavebního spoření v roce 1993, faktickém obnovení trhu s hypotečními úvěry a poskytování nových státních podpor na výstavbu bytů⁷⁴.

Meziroční přírůstky nově dokončených bytů byly vykazovány až do roku 2005, kdy bylo dokončeno 32 863 bytů, což je téměř o dvě třetiny více než v roce 1995. V následujícím roce došlo v důsledku upřednostnění zahajování nových bytů (+ 8,3 %) k mírnému meziročnímu propadu v počtu dokončených bytů, a to o 8,1 %. Hlavní příčinou bylo očekávání změny DPH nové bytové výstavby od 1. 1. 2008⁷⁵. Následný, zatím největší meziroční nárůst se projevil mezi lety 2006 a 2007, kdy se počet dokončených bytů zvýšil o 38 % a překročil tak hranici 40 tis. Významný obrat

⁷⁴ Zahájeno vládním nařízením č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁵ CUŘÍNOVÁ, P., KUNC, Z. *Stavebnictví a bytová výstavba v roce 2006*. Časopis stavebnictví 03/07.

v dosavadním, téměř kontinuálním, růstu nastal po roce 2007, kdy se vlivem finanční krize zvýšily úrokové sazby u hypotečních úvěrů. V důsledku dražšího financování vlastnického bydlení se začala snižovat i bytová výstavba. Nejvýraznější pokles lze vysledovat v počtu zahájených bytů.

Za účelem ucelené představy o úrovni bytové výstavby v ČR se nabízí komparace s vybranými evropskými státy – *Tabulka 4*. Při porovnávání lze vycházet z ukazatele intenzity bytové výstavby, který vyjadřuje počet dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Tabulka 4 – Intenzita bytové výstavby v zemích EU – počet dokončených bytů na 1000 obyvatel

	1990	1995	2000	2004	2006	2008	2009
Belgie	4,3	4,1	3,8	4,4	6,1	5,2	4,5
ČR	4,4	1,3	2,5	3,2	2,9	3,7	3,7
Dánsko	5,3	2,6	2,9	4,9	5,3	4,7	2,9
Estonsko	4,8	0,8	0,5	1,8	3,8	4	2,3
Finsko	13,1	4,9	6,3	5,8	6,4	5,7	4,1
Francie	5,9	7	6,4	6	7,1	7,4	-
Itálie	3,1	3,5	3,6	2	-	-	-
Lotyšsko	5	0,7	0,6	2,8	2,6	3,6	-
Lucembursko	6,7	6,6	3,8	4,9	4,8	6,3	-
Maďarsko	4,2	2,4	2,2	4,3	3,4	3,6	3,2
Německo	4	7,4	5,1	3,4	3,0	2,1	-
Nizozemsko	6,8	6,4	4,7	4	4,4	4,8	5,0
Polsko	3,5	1,7	2,3	2,8	3,0	4,3	4,2
Portugalsko	6,6	7,2	10,8	4,3	6,7	7,8	-
Rakousko	4,7	6,6	6,6	5,2	-	-	-
Rumunsko	2,1	1,6	1,2	-	1,8	3,1	-
Řecko	11,9	6,8	8,5	-	-	-	-
Slovensko	3,9	1,1	2,4	2,3	2,7	3,2	3,5
Slovinsko	4,0	3,1	3,4	3,5	-	-	-
Španělsko	7,2	7,2	11,4	12,6	14,6	13,5	-
Švédsko	6,8	1,6	1,8	3,3	3,7	3,7	2,6
Velká Británie	3,6	3,4	3,1	3,2	-	-	-

Pozn.: "-" údaj není k dispozici

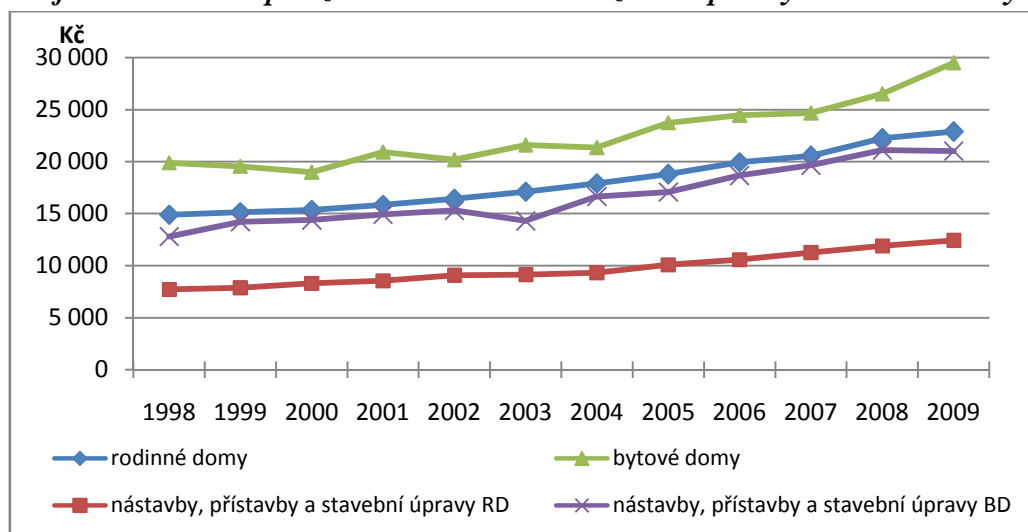
Zdroj: Housing Statistics in European Union 2010 a Bytová politika ČR 2010

Počátek devadesátých let minulého století byl charakteristický vysokou intenzitou bytové výstavby, kdy množství dokončených bytů ve vztahu k obyvatelstvu nedosahovalo ve většině evropských zemí méně než 3 byty na 1000 obyvatel. V zemích bývalého východního bloku je tento vývoj důsledkem rozsáhlých státních intervencí na trhu s byty v období před rokem 1989. Vývoj v průběhu dalšího desetiletí je pak v jednotlivých zemích velice odlišný. Ukazatel intenzity v ČR, stejně jako v ostatních

postkomunistických zemích, vykazoval v tomto období jedny z nejnižších hodnot, kde na 1000 obyvatel dané země často nepřipadly ani dva celé dokončené byty. Příčinu lze hledat v transformaci těchto ekonomik na tržní hospodářství a tím i značném snížení výdajů států do bydlení. Toto období bylo rovněž charakteristické vysokou inflací a nezaměstnaností, což způsobilo i pokles poptávky po bydlení. Naopak dlouhodobě nejvyšších hodnot dosahují státy vyspělé západní Evropy jako Belgie, Francie, Lucembursko, Nizozemsko, dále Dánsko, Finsko a Španělsko či Portugalsko. Období mezi lety 2007 a 2009 však přinesl ochlazení rezidenčního trhu téměř ve všech zemích EU. Vlivem globální finanční krize a s ní spojených faktorů jako např. růst nezaměstnanosti, pokles disponibilních příjmů, růst úrokových sazeb, se snížila poptávka po novém bydlení, čímž byla značně omezena i bytová výstavba.

Neméně zajímavým a důležitým ukazatelem charakterizující bytovou výstavbu a tedy i úroveň nabídky bydlení je pořizovací hodnota dokončených bytů – *Graf 5*. Ta se od roku 1998 zvýšila přibližně o 35 % v rodinných a o 39 % v bytových domech. Podle ČSÚ, v roce 2009 dosáhla celková hodnota nově dokončených bytů 96,5 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 4,2 procentního bodu. Nový byt v rodinném domě byl v tomto roce pořízen průměrně za 3 122 tis. Kč, téměř o 1,1 mil. Kč levněji pak bylo možné pořídit byt v bytovém domě. Pro lepší srovnání pořizovacích cen jednotlivých typů bytů slouží *Graf 5*, z něhož je zřejmé, že hodnota 1 m² dokončeného bytu v rodinném domě je dlouhodobě nižší než v domě bytovém. Nižší celková pořizovací cena bytu v bytových domech je však důsledkem přibližně poloviční užitné plochy bytu vzhledem k velikosti bytu v rodinném domě.

Graf 5 – Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy dokončeného bytu



Zdroj: ČSÚ

3.2 Dostupnost bydlení

Za další velmi důležitý cíl státních intervencí v oblasti bytové politiky lze považovat zajištění dostupnosti adekvátního a cenově dostupného bydlení všem skupinám obyvatelstva. Zdaleka ne všechny domácnosti jsou totiž schopny zajistit si odpovídající bydlení vlastními silami. Z tohoto hlediska Donner⁷⁶ segmentuje domácnosti do několika skupin:

- domácnosti, které mají dostatečné příjmy i úspory;
- domácnosti, které mají dostatečné příjmy ale nižší úspory;
- domácnosti, které mají průměrné a nižší příjmy a žádné úspory;
- domácnosti, které nemají dostatečné příjmy ani na zajištění přiměřeného nájemního bydlení.

První dvě skupiny domácností jsou schopny opatřit si své bydlení svépomocí. Poslední skupina se naopak neobejde bez podpory státu ve formě příjmových transferů a dostupný je pro ni pouze neziskový nájemní sektor. Zbývající třetí skupina je z hlediska této práce nejvýznamnější. Tvoří ji domácnosti, které sice jsou schopny obstarat si adekvátní nájemní bydlení, při pořízení vlastního bydlení je však nutná intervence státu.

Při definování dostupného bydlení je nezbytné rozlišovat mezi celkovou „fyzickou“ dostupností a finanční dostupností bydlení. Celková dostupnost je dána velikostí populace a existujícím bytovým fondem, nejčastěji vyjádřená jako počet bytů na 1000 obyvatel. Z hlediska hypotečních úvěrů je však významnější indikátor finanční dostupnosti vlastnického bydlení, který se často vyjadřuje poměrem mezi pořizovací cenou nového bydlení a ročními příjmy domácnosti nebo pomocí míry zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení (Lux, 2002, s. 45).

Z charakteru vybraných státních podpor v druhé kapitole této práce je zřejmé, že v ČR je podpora vlastnického bydlení směřována zejména k mladým domácnostem do 36 let. Příčinu lze hledat především v nedostatečných příjmech této skupiny obyvatelstva. Ze statistiky ČSÚ vyplývá, že příjmy na osobu v domácnostech třicátníků jsou srovnatelné s příjmy v rodinách penzistů (viz. *Tabulka 5*). Přitom uspokojení

⁷⁶ Zdroj: DONNER, Ch. *Housing policies in the European Union – stručný výtah z první části studie* [online]. 2000 [cit. 2011-02-22]. Dostupný z: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian)>.

potřeby bydlení mladých lidí může představovat jeden z klíčových faktorů ovlivňujících rozhodnutí, zda založit či nezaložit rodinu⁷⁷. Odsunutí rodičovství do pokročilejšího věku pak může mít v konečném důsledku dopad i na demografickou strukturu obyvatelstva.

Tabulka 5 – Průměrné čisté příjmy na osobu za rok 2009 podle věku osoby stojící v čele domácnosti.

	do 29 let	30-39 let	40-49 let	50-59 let	60-69 let	nad 70 let
počet domácností	110	570	500	588	575	476
čisté roční příjmy	140 164	126 505	130 068	173 609	162 259	125 590
čisté měsíční příjmy	11 680	10 542	10 839	14 467	13 522	10 466

Pozn.: Základní soubor v tomto šetření představuje 2820 domácností, které byly vybrány tak, aby jeho složení podle zvolených výběrových znaků odpovídalo struktuře domácností v ČR.

Zdroj: ČSÚ

Z Tabulky 5 vyplývá, že nejvyšší příjmy měly v roce 2009 domácnosti, v jejichž čele stojí osoba mezi 50 a 59 lety. S druhým nejvyšším příjmem pak následují domácnosti šedesátiletých s měsíčním příjmem na hlavu ve výši 13 522 Kč, jehož nadpoloviční část tvořily sociální příjmy od státu v podobě důchodů. Mladé domácnosti do 29 let si pak za rok 2009 vydělaly o dalších 22 tisíc korun méně, což lze přisuzovat například vysoké nezaměstnanosti této věkové skupiny z důvodu minimálních pracovních zkušeností. Podobně jako domácnosti třicetiletých, které již většinou zastávají rodičovskou funkci, což má rovněž vliv na příjem domácnosti (zejména z hlediska dlouhé rodičovské dovolené), jsou pak tyto mladé rodiny největšími příjemci dávek státní sociální podpory. Nutno poznamenat, že za osobu stojící v čele se považuje člen domácnosti s nejvyšším příjmem.

Pořízení vlastního bydlení představuje značnou investici, která mnohonásobně převyšuje roční příjem domácnosti. K pořízení nového bytu v rodinném domě v roce 2009 by bylo potřeba 22 průměrných ročních příjmů domácností, na byt v bytovém domě pak přibližně čtrnáct⁷⁸.

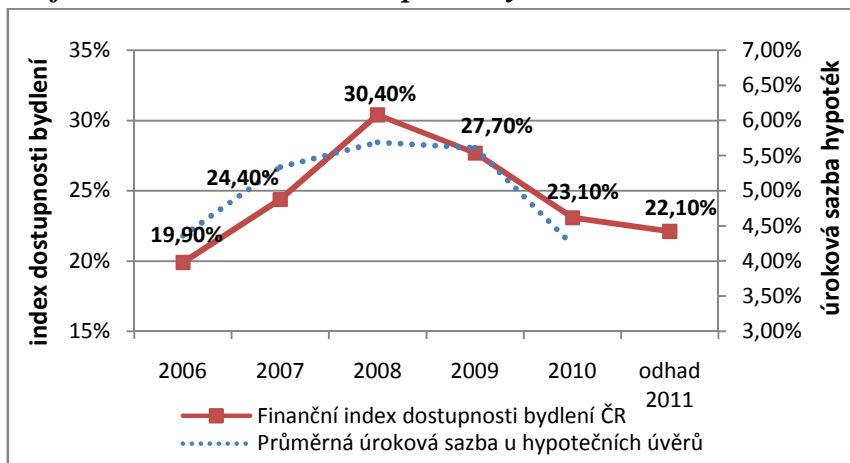
Jak již bylo výše uvedeno, cílem podpory domácností je zvýšit finanční dostupnost bydlení, tedy zlepšit přístup k hypotečnímu úvěru jako nejvýznamnějšímu finančnímu nástroji pro pořízení vlastního bydlení. Je zřejmé, že nelze vyloučit jisté regionální disparity ve finanční dostupnosti bydlení, z pohledu celé republiky lze však vývoj

⁷⁷ MPSV. Národní koncepce rodinné politiky. 2005

⁷⁸ Výpočet vychází z údajů Grafu 4 a průměrného ročního příjmu domácnosti, který za rok 2009 činil 142 402 Kč.

dostupnosti bydlení ilustrovat prostřednictvím finančního indexu sestaveného společností GOLEM FINANCE ve spolupráci s EuroNet Media s.r.o.⁷⁹ Tento index vyjadřuje míru zatížení domácností hypoteční splátkou vůči čistým příjmům domácností. Při samotném výpočtu se vychází z průměrné hypotéky na 70 % LTV.

Graf 6 – Finanční index dostupnosti bydlení v ČR v letech 2006 – 2011



Zdroj: Hypoindex.cz, vlastní zpracování

Nelze si nevšimnout, že vývoj finančního indexu dostupnosti bydlení kopíruje trend úrokových sazeb hypoték. Dalším faktorem ovlivňující vývoj indexu je pak cena nemovitostí. Právě nebývalý růst cen nemovitostí v ČR v průběhu let 2006 a 2007 zapříčinil stále se zvyšující zatížení domácností a tím i menší finanční dostupnost bydlení. Za důvody růstu cen nemovitostí v tomto období lze považovat⁸⁰:

- pozitivní demografické faktory – bydlení si pořizovaly silné ročníky,
- konkurenční boj mezi hypotečními bankami, a tedy levné a dostupné úvěry,
- pokračující růst příjmů a hospodářství,
- státní intervence – hrozby zvýšení DPH či deregulace nájemného.

Vliv panujících obav z hospodářské recese a s ní související růst nezaměstnanosti v průběhu roku 2008 měly značný vliv na snížení poptávky po nových bytech, který se následně projevil i v poklesu cen nemovitostí. V *Grafu 6* je tato skutečnost ilustrována klesajícím trendem finančního indexu, z něhož lze usuzovat zvyšující se dostupnost bydlení. Podle odhadu odborníků na rok 2011 by se měl index, vlivem nízkých úrokových sazeb a zachování úrovně cen nemovitostí, dále snížit, a to přibližně o jeden procentní bod.

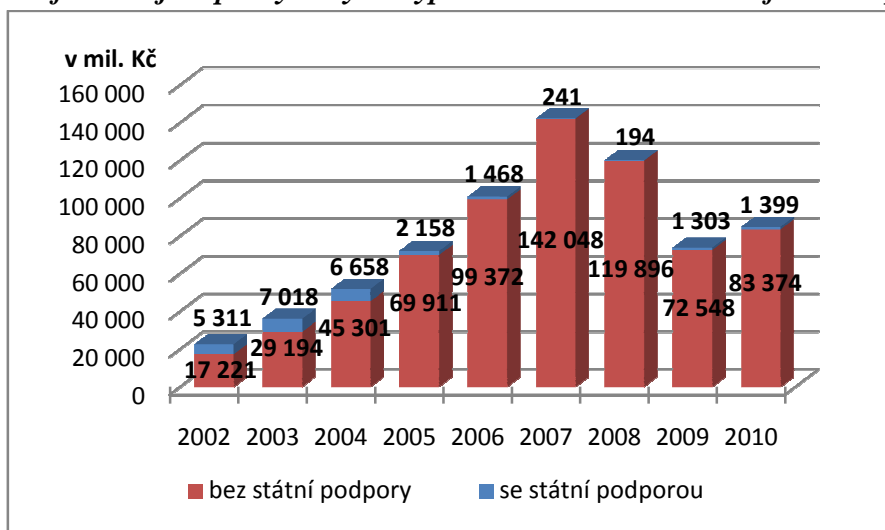
⁷⁹ Dostupné na www.hypoindex.cz

⁸⁰ SVAČINA, L. *Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí?* [online] 6. 3. 2009. Dostupný z [www: <http://www.hypoindex.cz/clanky/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/>](http://www.hypoindex.cz/clanky/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/).

3.3 Analýza úrokové dotace k hypotečním úvěrům

Stát disponuje hned několika nástroji k podněcování poptávky po vlastním bydlení, a tím potažmo i hypotečních úvěrech. Některé z nich byly podrobně charakterizovány ve druhé kapitole, obecně se však jedná o nepřímé podpory ve formě daňového zvýhodnění, o nízkouročené státní půjčky, které pomáhají odstranit překážky spojené s počáteční akontací a o úrokové dotace ke splátkám hypotečních úvěrů pro vymezené skupiny obyvatel. Právě poslední zmíněná forma podpory bude předmětem analýzy této podkapitoly. Pomocí statistických metod bude posouzeno, zda je možné se domnívat, že zájem o hypoteční úvěry se státní podporou, reprezentovaný jejich poskytnutým objemem (*Graf 7*), je podmíněn procentní výší státního příspěvku.

Graf 7 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní finanční podporou



Zdroj: MMR

Srovnáme-li údaje v *Tabulce 2 – Vývoj státní podpory u hypotečních úvěrů* a vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů se státní úrokovou podporou ve výše uvedeném grafu, lze mezi nimi předpokládat určitou závislost. V roce 2003, kdy stát začal vyplácet příspěvky k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, byl tento příspěvek z analyzovaného období nejvyšší – činil 2 procentní body. Rovněž objem dotovaných úvěrů se v tomto roce vyšplhal na zatím nejvyšší úroveň. Na základě vývoje úrokových sazeb v následujících letech se procentní výše příspěvku postupně snižovala (v letech 2005 až 2008 byla dokonce nulová), což mohlo být i příčinou klesajícího zájmu o dotované hypotéky. Následné zvýšení objemu sjednaných hypoték se státní podporou v roce 2009 a 2010 se rovněž mohlo odvíjet od měnící se úrovně výše státní podpory.

Existuje tedy určitý předpoklad, že objem poskytnutých dotovaných hypotečních úvěrů se mění v závislosti na výši státního příspěvku. Jelikož neexistují informace o normalitě rozdělení pravděpodobnosti základního souboru, k podložení této hypotézy bude využito Spearmanova korelačního koeficientu, jehož pomocí lze určit, jestli mezi stanovenými veličinami existuje přímá funkční závislost.

Testujeme hypotézu, že náhodné veličiny jsou nekorelované, tedy:

$$H_0: \rho = 0 \quad \text{proti} \quad H_1: \rho \neq 0$$

$$\text{Testovací kritérium má tvar}^{81}: R_s = R_s = 1 - \frac{6}{n \cdot (n^2 - 1)} \cdot \sum_{i=1}^n (R_i - Q_i)^2,$$

kde: R_s – Spearmanův korelační koeficient, n – rozsah základního souboru, R_i – pořadí prvků náhodného výběru X , Q_i – pořadí prvků náhodného výběru Y .

Podmnožinu množiny hodnot testovacího kritéria, jejíž pravděpodobnost α je za předpokladu platnosti hypotézy tak malá, že náhodný jev „hodnota testovacího kritéria padne do kritické oblasti“ pokládáme za jev nemožný a nazýváme jej kritickou oblastí. Kritická oblast pro náhodnou veličinu R_s je definována vztahem $W = \{ R_s : | R_s | > r_\alpha \}^{82}$, kde: R_s – testovací kritérium, r_α – kritická hodnota, která je pro určité hladiny významnosti tabelovaná ve statistických tabulkách.

Před samotným testováním hypotézy je důležité seřadit prvky náhodného výběru X a Y do neklesajících posloupností a zjistit jejich pořadí (*Tabulka 6*). Náhodný výběr X znázorňuje průměrnou úrokovou sazbu u nových hypotečních úvěrů se státní podporou po zohlednění výše úrokového příspěvku, náhodná veličina Y pak představuje objem poskytnutých hypoték se státní úrokovou podporou v mil. Kč.

Tabulka 6 – Vstupní data pro korelační analýzu

x_i	3,41	3,92	4,15	4,44	4,89	5,64	4,55	3,86
r_i	1	3	4	5	7	8	6	2
y_i	7018	6658	2158	1468	241	194	1303	1399
q_i	8	7	6	5	2	1	3	4
$(r_i - q_i)^2$	49	16	4	0	25	49	9	4

Zdroj: MMR, vlastní zpracování

⁸¹ KUBANOVÁ, J. *Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi*. Pardubice: Statis, 2008. 247 s.

⁸² KUBANOVÁ, J. *Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi*. Pardubice: Statis, 2008. 247 s.

Pro korelační analýzu je využito dat z let 2003 až 2010, rozsah základního souboru je tedy $n = 8$. Korelační koeficient R_s byl na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ vypočten programem MS Excel na hodnotu $-0,857142857$, přičemž kritická hodnota r_α je $0,6905$.

Platí $0,857142857 > 0,6905$, hodnota testovacího kritéria padla do kritické oblasti, nulovou hypotézu tedy zamítáme. Lze tedy konstatovat, že mezi zvolenými veličinami je korelační vztah, tedy existuje určitá závislost mezi výší státní podpory a jejím využitím u žadatelů o hypotéku. Záporná hodnota korelačního koeficientu dále vypovídá o vztahu mezi těmito veličinami, který je vztahem nepřímé úměry, kdy zvýšení hodnoty jedné proměnné vede k poklesu druhé proměnné. Dále bude zkoumán trend vývoje objemu poskytnutých úvěrů se státní podporou.

Pro znázornění trendu bude využito regresní analýzy, která umožňuje předpovídat, jaké hodnoty nabude jedna náhodná veličina, když známe hodnotu druhé náhodné veličiny. Úkolem regresní analýzy je tedy zjištění vývoje stochastické či funkční závislosti dvou náhodných závislých veličin a zjištění parametrů regresní funkce. V tomto případě bude za nezávislou proměnou (x) zvolena průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů se státní podporou po zohlednění úrokového příspěvku a závislou proměnou (y) pak bude představovat objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní úrokovou podporou. Jednoduchý model lineární regrese představuje funkce $\hat{y} = a + bx$. Vstupní data pro regresní analýzu zobrazuje *Tabulka 7*.

Tabulka 7 – Vstupní data pro regresní analýzu

Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů se SP po odečtení příspěvku (v % p.a.)	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní úrokovou podporou (v mil. Kč)
3,41	7018
3,92	6658
4,15	2158
4,44	1468
4,89	241
5,64	194
4,55	1303
3,86	1399

Zdroj: MMR

Výsledek regresní analýzy provedené v MS Excel znázorňuje *Tabulka 8*.

Tabulka 8 – Výstupní data regresní analýzy

	Koeficienty	t Stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%
Hranice	15499,06	3,33769	0,015657	4136,459	26861,65
Soubor X 1	-2970,55	-2,81809	0,03043	-5549,84	-391,259

Zdroj: vlastní zpracování

Poznámka:

Hranice – představuje parametr α regresní přímky.

Soubor X 1 – představuje parametr b regresní přímky.

Koeficienty – udávají konkrétní hodnotu parametrů regresní přímky.

t Stat – hodnota testovacího kritéria důležitá pro testování významnosti koeficientu korelace.

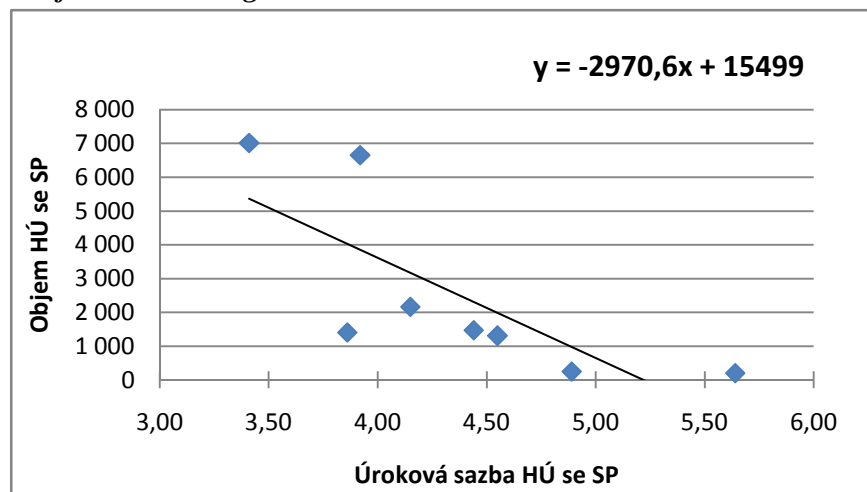
Hodnota P – je nejnižší hladina významnosti, na které lze nulovou hypotézu zamítnout.

Dolní 95 % – jedná se o dolní mez intervalu spolehlivosti pro parametr α a zároveň horní mez intervalu spolehlivosti pro parametr b .

Horní 95 % – jedná se o horní mez intervalu spolehlivosti pro parametr α a zároveň dolní mez intervalu spolehlivosti pro parametr b .

Na základě odhadů parametrů regresní přímky lze nyní sestavit regresní rovnici, která má v tomto případě tvar $y = 15499 - 2970,6x$ a následně tak sestavit graf lineární regrese (*Graf 8*). Spolehlivost odhadu parametrů je navíc možné ověřit pomocí indexu determinace. Index determinace (v MS Excel označen jako „R²“) udává, jak velkou část sledovaných hodnot je možné daným modelem vysvětlit. Index nabývá hodnot z intervalu $<0;1>$ a jeho hodnota činí pro níže uvedený model 0,57, tedy 57 %.

Graf 8 – Model regresní závislosti



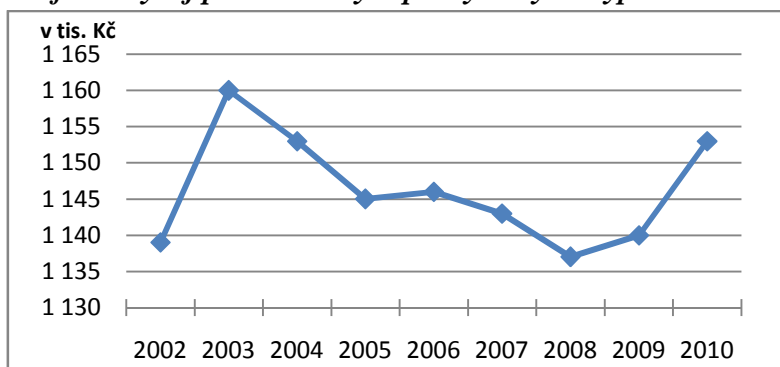
Zdroj: vlastní zpracování

Graf 8 znázorňuje očekávaný vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů se státní úrokovou podporou v závislosti na úrokové sazbě zohledňující výši úrokového příspěvku mezi lety 2003 a 2010. Na základě tohoto modelu lze tedy predikovat další vývoj těchto veličin. Z uvedeného grafu, který je výsledkem regresní analýzy, je však patrné, že skutečná hodnota poskytnutých dotovaných hypotečních úvěrů se od očekávaných hodnot značně liší.

Po shrnutí výsledků analýz lze konstatovat, že výše úrokového příspěvku značnou měrou podporuje zájem o dotované hypoteční úvěry a tím zvyšuje i možnost pořízení vlastního bydlení. Vzhledem k nulové výši úrokového příspěvku v roce 2011, který žádným způsobem neovlivní tržní úrokové sazby, lze předpokládat pokles objemu nových hypotečních úvěrů se státní podporou. Kromě pozastavení vyplácení příspěvku může mít však na tento pokles rovněž vliv nevědomost příjemců hypoték, kteří nevidí důvod při nulové státní dotaci o tuto podporu žádat. Jak však již bylo v kapitole 2 uvedeno, v případě zvýšení úrokových sazeb v budoucnosti a současné změny ve fixaci klienta, lze dosáhnout vyšší bodové hodnoty. Samotná žádost však musí být podána nejpozději v den prvního čerpání úvěru.

Následující graf zobrazuje průměrnou výši poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou. Nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v roce 2003, kdy dvouprocentní příspěvek od státu umožnil dlužníkům půjčky v průměrné výši 1,160 mil. Kč. Období dalších pěti let je pak charakteristické meziročním poklesem, který se zastavil na 1,137 mil. Kč v roce 2008. Klesající trend ve vývoji úrokových sazeb zapříčiněný snížením ceny zdrojů na mezibankovním trhu v průběhu roku 2010 však znovu obnovil důvěru klientů v hypoteční trh a lidé byly ochotni si i více půjčit. Nemalou roli v meziročním nárůstu průměrné výše dotovaných úvěrů jistě sehrála i nově stanovená procentní výše státní podpory na úrovni 1 % p.a.

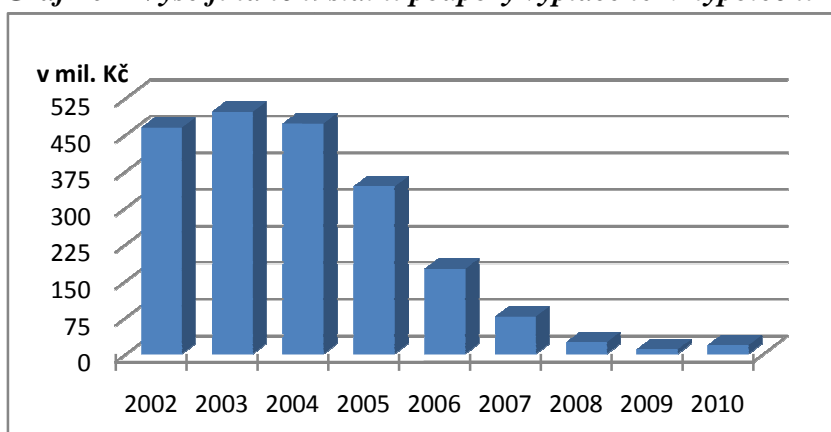
Graf 9 – Vývoj průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů se SP



Zdroj: MMR

Zájem o dotované hypotéky podmíněný úrovní státního příspěvku se rovněž odráží v zatížení rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj (*Graf 10*). V roce 2003, díky již zmiňovanému dvouprocentnímu příspěvku, byla žadatelům vyplacena rekordní částka ve výši 496,4 mil. Kč. S klesající procentní výší státní podpory v následujících letech se však snižovaly i výdaje státu na podporu dotovaných hypotečních úvěrů.

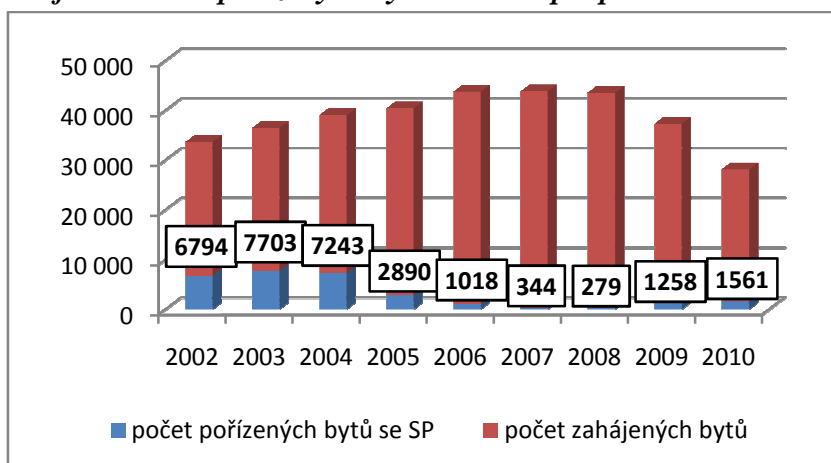
Graf 10 – Výše finanční státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům



Zdroj: MMR

Na závěr této kapitoly se nabízí uvést, kolik bytů bylo za pomoci finanční podpory státu pořízeno (*Graf 11*). Vysoký zájem o dotované hypotéky v prvních třech letech fungování podpory byl výsledkem úrokového příspěvku státu. Podíl na celkovém počtu zahájené výstavby bytů byl v tomto období přibližně pětinový. Díky nulové podpoře mezi lety 2005 – 2008 se tento podíl rapidně snižoval a v posledních dvou letech zmiňovaného období nedosahoval ani 1 % z celkového počtu zahájené bytové výstavby. Nová výše příspěvku stanovená v roce 2009 sice opět podnítila zájem o tuto formu podpory, nicméně na celkový počet pořizovaných bytů to nemělo prakticky žádný vliv.

Graf 11 – Počet pořízených bytů se státní podporou



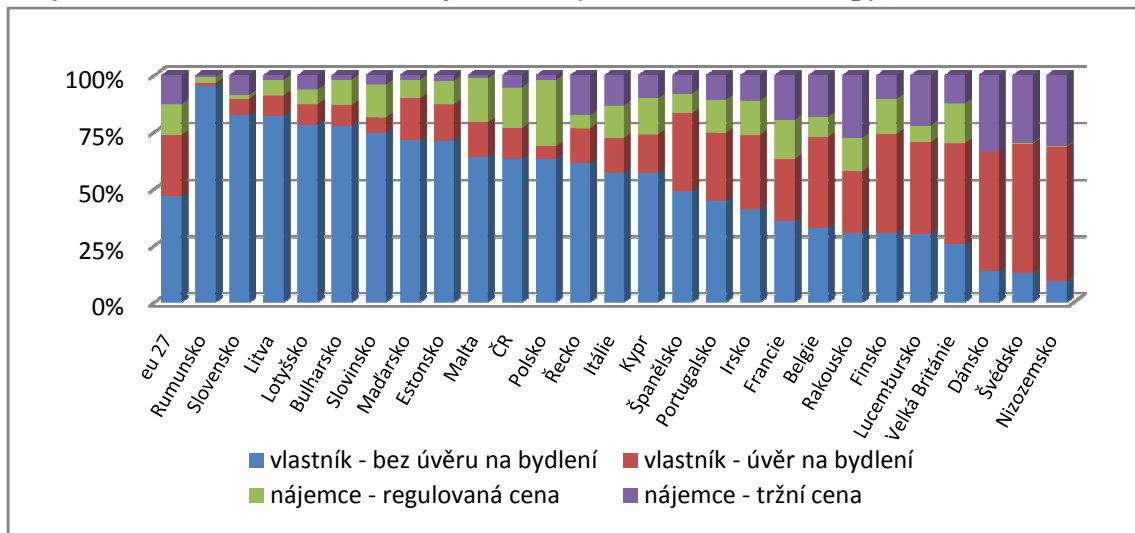
Zdroj: ČSÚ, MMR

4 Státní podpora hypoték v zemích EU

Trh s byty představuje významnou součást ekonomického rozvoje každé země. V rámci Evropské unie tvoří bytová výstavba přibližně čtvrtinu všech investic a značnou měrou tak přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti (Poláková, 2006, s. 27). Objem hypotečních úvěrů, jako nejdůležitějšího nástroje financování bytové výstavby, v poměru k HDP v zemích EU je uveden v *Příloze C*.

Je zřejmé, že s rostoucím objemem hypotečních úvěrů roste i podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu jednotlivých zemí. Podobně jako v ČR i v ostatních členských státech lze tedy zaznamenat jeho dominantní postavení (*Graf 12*).

Graf 12 – Podíl vlastnického a nájemního bydlení v zemích Evropy v roce 2009



Zdroj: EUROSTAT

I přes to však struktura bytového fondu podle uživatelského vztahu vykazuje v zemích EU jisté odlišnosti. Vlastnický sektor bydlení je velmi silně zastoupen zejména v zemích východní Evropy či ve Španělsku, kde přibližně tři čtvrtiny obyvatelstva žije ve vlastním bytě či domě. Pro vyspělé západoevropské a severské země je naopak charakteristický zvyšující se podíl bydlení v bytech s tržním nájmem. Z *Grafu 12* rovněž vyplývá, že velké procento vlastního bydlení je financováno hypotečními či jinými úvěry na bydlení. Nejvyšší podíl takto pořízeného bydlení vykazuje Nizozemsko (59 %), Švédsko (57 %), dále Velká Británie (44 %) či Belgie (40 %). Naopak nejmenší využití úvěrů na bydlení lze zaznamenat u Rumunska (1 %), Polska (6 %) či Slovinska (7 %), kde rozsah vlastnického bydlení je výsledkem historického vývoje. V ČR je za pomoci úvěrů na bydlení pořízeno přibližně o polovinu méně bytů než je průměr EU-27.

Hypoteční úvěrování bývá v evropských zemích podporováno různými způsoby. Jisté rozdíly ve formách státních subvencí lze spatřovat zejména v míře těchto zásahů a jejich zacílení, které jsou výsledkem odlišného institucionálního vývoje. Z tohoto hlediska je možné rozlišovat dva základní modely bytové politiky – doplňkovou a komplexní (Poláková, 2006, s 28).

V rámci doplňkové bytové politiky hraje primární roli v uspokojování potřeb bydlení tržní mechanismus. Důraz je zde kladen na aktivitu jednotlivce, kdy občan přejímá vysokou míru odpovědnosti za zajištění vlastního bydlení. Úsilí státu je pak směřováno především na adresnou pomoc nízkopříjmovým či jiným znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Příkladem zemí, uplatňující tento typ bytové politiky, je především Velká Británie, Irsko či Švýcarsko.

V případě komplexní bytové politiky existuje rovněž určitá míra participace občanů v oblasti bydlení, intervence státu jsou však na trhu s bydlením poměrně silné a zaměřují se, ve větší či menší míře, na všechny vrstvy společnosti. Tento typ bytové politiky v členských zemích EU převažuje. Za reprezentanty tohoto modelu lze označit např. Německo, Francii, Belgie či Nizozemí, ale i Českou republiku. Extrémní případ tohoto přístupu pak představují státy severní Evropy, které svými silnými intervencemi podporují rovný přístup všech občanů k bydlení.

Realizace bytových politik je v kompetenci jednotlivých zemí, proto analyzovat celou oblast státních podpor hypoték by bylo z důvodu vysokého počtu subvencí značně komplikované. Podle Klímy⁸³ existuje nyní v rámci EU, bez započtení daňových úlev, dokonce více než 130 zásadních forem podpor, které dle svého charakteru lze zařadit mezi nevratné dotace.

4.1 Přímé státní podpory

Značná intervence státu na trhu s bydlením je očividná zejména u bývalých socialistických států. Před rokem 1989 byl v těchto zemích za zajištění odpovídajícího bydlení občanům odpovědný stát, kdy byl uplatňován tzv. přidělový systém bytů. I přesto však existovaly země s rozsáhlým soukromým vlastnictvím (např. Bulharsko, Maďarsko, Polsko či Jugoslávie). Státní intervence v oblasti bydlení měly v tomto období podobu různých zvýhodněných úvěrů doprovázených vysokými dotacemi

⁸³ KLÍMA, J. *Podpora bytové výstavby v zemích Evropské unie* [online]. 7. 12. 2010 [cit. 2011-03-13]. Dostupné z: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6460583>>.

(„podpora rodin“ v Maďarsku), úvěrů s nízkými úrokovými sazbami a dlouhou dobou splatnosti poskytovanými bankami ve vlastnictví států, příspěvků pro domácnosti „bez domova“ (Albánie) či dotovaných hypoték (Litva)⁸⁴

Soudobé státní intervence jsou ve většině zemí zacíleny na nízkopříjmové či jinak znevýhodněné domácnosti, které si samy nedokáží zajistit adekvátní bydlení. Nejčastěji se poskytují ve formě úrokových dotací k měsíčním splátkám hypotečního úvěru či ve formě zvýhodněných úvěrů. Většina těchto subvencí je založena na stejných principech, proto následuje pouze jejich stručná charakteristika ve vybraných zemích EU. Jednotlivé státy byly zvoleny tak, aby demonstrovaly typy bytových politik, vymezené výše.

V *Irsku* je poskytována podpora lidem s hypotečním úvěrem, kteří v průběhu jeho splácení ztratí zaměstnání nebo se jim značně sníží plat. Podpora má podobu krátkodobé dotace ke splátkám úroků z hypotéky a její výše se odvíjí od příjmů domácnosti. Dotace může být rovněž přiznána pouze za podmínky, že žadatel pracuje méně jak 30 hodin týdně (v případě partnerů i druhý z nich), nemá žádné obchodní spory a plně se nevěnuje vzdělávání. Samozřejmostí je trvalý pobyt v tomto státě.⁸⁵

Pomoc s platbami úroků z hypotéky je poskytována rovněž ve *Velké Británii*. Podpora je určena nízkopříjmovým domácnostem, které pobírají různé dávky v podobě podpor k příjmu, příspěvků v nezaměstnanosti aj. Dotace se stanovuje na základě úrokových sazeb Bank of England a je poskytována až do výše 200 000 liber maximálně po dobu dvou let⁸⁶.

Za jistou formu podpory hypoték lze považovat nenávratnou finanční výpomoc na výstavbu bytu či rodinného domu v *belgickém* regionu Valonsko. Příspěvek se poskytuje na základě zhodnocení příjmů domácnosti a dodržení maximální výměry užitné plochy bytu, který se může zvyšovat v závislosti na počtu dětí žijících v domácnosti. Podmínkou je, že žadatel ani jeho partner nesmí po dobu předcházejících dvou let být vlastníkem jiného bytu či domu.⁸⁷

Polsko se snaží úrokovou dotací k hypotékám pomoci rodinám – manželským párům či osamělým rodičům s dětmi. Dotace k úrokům hypoték je poskytována

⁸⁴ Zdroj: LUX, M. a kol. *Standardy bydlení 2004/2005*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

⁸⁵ Zdroj: www.citizensinformation.ie

⁸⁶ Zdroj: www.direct.gov.uk

⁸⁷ Zdroj: <http://mrw.wallonie.be>

maximálně po dobu 8 let, kdy je stanovena i maximální výměra bytu či domu odlišná pro jednotlivé provincie. Tento program je velmi oblíbený a je proto velkou zátěží pro státní rozpočet. V průběhu roku 2011 se počítá se snížením maximální ceny nemovitosti, na kterou lze dotaci získat a snížení věku oprávněných žadatelů na 35 let⁸⁸.

Přehled různých forem přímých intervencí ve vybraných státech EU by byl jistě neúplný bez charakteristiky *slovenské* podoby podpory hypoték. Vzhledem k analogickému institucionálnímu vývoji a podobným historickým zkušenostem a tradicím Slovenské a České republiky se nabízí i komparace podpor hypoték těchto zemí (*Tabulka 9*). Předmětem srovnání je úroková dotace na podporu mladých lidí.

Tabulka 9 – Úroková dotace pro mladé lidi v ČR a na Slovensku

	ČESKÁ REPUBLIKA	SLOVENSKO
Název podpory:	Úroková dotace	Dotovaná hypotéka pro mladých
Maximální věk:	36 let	35 let
Maximální výše úvěru, na který lze dotaci poskytnout:	u bytu: 800 tis. Kč (33 333 €) u RD: 1 500 tis. Kč (62 500 €)	49 790,88 € (1 500 000,- Sk) bez rozdílu nemovitosti
Účel dotovaného hypotečního úvěru:	pořízení bytu či RD na území ČR starého min. 2 roky, který bude sloužit k trvalému bydlení	pořízení tuzemské nemovitosti
Maximální měsíční příjem žadatele o dotaci:	---	1,3 násobek průměrné měsíční mzdy za čtvrtletí předcházející minulému čtvrtletí (PMM) ⇒ od 1. 4. 2011: 1 097,20 € V případě více žadatelů je limitem 2,6 násobek PMM, tedy 2 194,40 eura.
Stanovení dotace:	na základě průměrné výše úrokových sazeb u nových hypotečních úvěrů za předcházející kalendářní rok	na základě zákona o státním rozpočtu na příslušný rozpočtový rok
Interval změny dotace:	jednou ročně, vždy k 1. 2. příslušného roku	jednou ročně, vždy k 1. 1. nového roku
Výše dotace za poslední čtyři období:	1.2.2008 – 31.1.2009: 0 % 1.2.2009 – 31.1.2010: 1 % 1.2.2010 – 31.1.2011: 1 % 1.2.2011 – 31.1.2012: 0 %	2008: 2,5 % 2009: 3 % 2010: 3 % 2011: 3 %
Maximální doba, po kterou je dotace vyplácena:	10 let	5 let

Zdroj: MMR a Ústřední portál verejnej správy Slovenskej republiky 2011

⁸⁸ Zdroj: www.rodzinaswoim.pl

Je zřejmé, že parametry dotované hypotéky pro mladé v ČR a na Slovensku jsou si v mnoha ohledech podobné. Jisté rozdíly lze spatřovat v charakteru pořizované nemovitosti, která je v ČR omezena minimálním stářím dvou let. Ve srovnání se slovenskou variantou této podpory naopak nejsou mladí lidé v ČR omezeni výší svého příjmu, což však v konečném důsledku může vést i ke zneužívání této podpory domácnostmi s vyššími příjmy, které tuto podporu vůbec nepotřebují. Rovněž je důležité poznamenat, že na dotování mladých domácností v ČR se podílí pouze stát, zatímco na Slovensku na dotaci participují jedním procentním bodem i samotné banky.

4.2 Nepřímé státní podpory

Jak již bylo výše uvedeno, rozdíl mezi přímými a nepřímými formami podpory hypoték spočívá v jejich zacílení. Výše uvedené subvence se orientovaly na vybrané skupiny obyvatelstva – zejména na nízkopříjmové či jinak znevýhodněné domácnosti. Nepřímých podpor však mohou využít v podstatě všichni příjemci hypotečních úvěrů. Daňové úlevy poskytované v zemích EU, které představují nejvýznamnější nepřímou podporu státu v oblasti hypoték, lze podle studie Deloitte (2010, s. 6) klasifikovat na:

- možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotéky poskytnuté na pořízení nového bydlení od základu daně z příjmů,
- možnost osvobození kapitálových výnosů v případě prodeje nemovitosti,
- snížení či úplné osvobození sazby DPH u nové bytové výstavby,
- možnost odpočtu daňové ztráty při pronajímání bytu.

Odpočet úroků z hypotečního úvěru má za cíl stimulovat občany k uspokojení svých bytových potřeb a podpořit tak individuální investice do vlastního bydlení. Možnost odpočtu úroků umožňovalo v roce 2010 šestnáct členských zemí EU⁸⁹, mezi které nepatří například Kypr, Francie, Maďarsko, Litva, Rumunsko, Slovensko či Velká Británie a od roku 2007 i Polsko. Velikost odpočtu je často stanovena procentem z objemu zaplacených úroků (Dánsko 33,5 %), příp. procentem ze zdanitelné částky příjmu (Estonsko 50 %). Jistá specifika lze nalézt například v Bulharsku, kde je podpora zaměřena pouze na mladé rodiny, či v Řecku, kdy je uplatnění odpočtu závislé na horní hranici plochy pořizovaného bytu – 120 m².

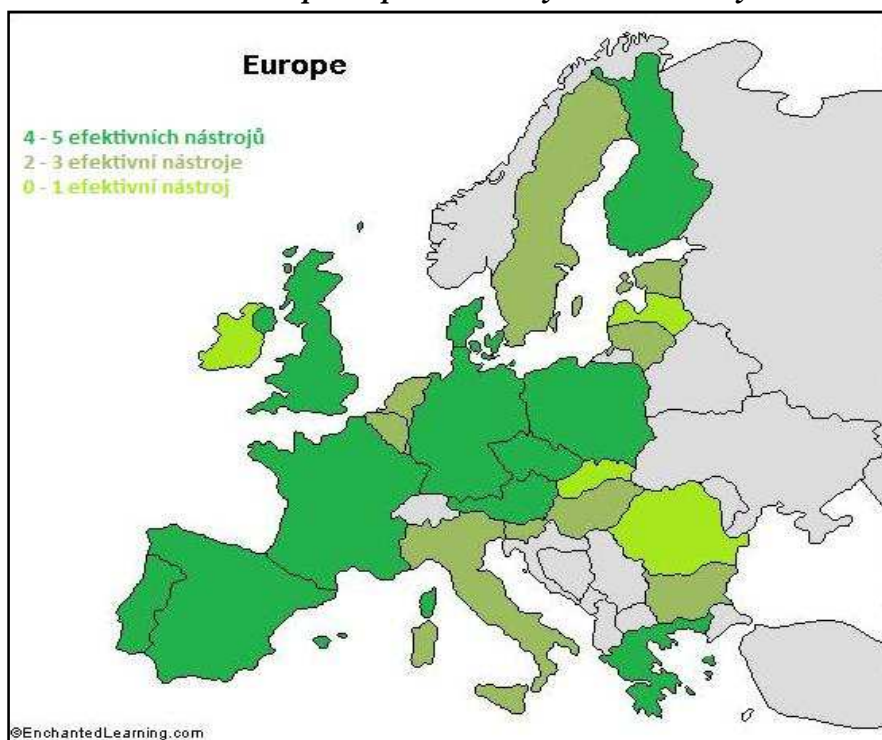
⁸⁹ Podle Klímy: *Podpora bytové výstavby v zemích EU* (2010) využívá této podpory dokonce 20 zemí EU.

Popularita vlastnického bydlení z části vyplývá z možnosti libovolného nakládání s nemovitostí. Proto se jednotlivé státy EU snaží vlastníkům bytů a rodinných domů finančně ulevit a umožnit jim daňové osvobození kapitálových výnosů při prodeji svých nemovitostí. Tuto formu podpory využívá všech 27 států EU, ovšem u 24 z nich jsou stanoveny specifické podmínky, které se často váží k určitému období, které musí uplynout od doby nabytí nemovitosti do doby jejího prodeje. Tato doba činí nejčastěji 5 let (Itálie, Maďarsko, Polsko, Lotyšsko), setkat se však lze i s dvouletou (Finsko) či naopak dvacetiletou (Slovinsko) lhůtou.

Velmi využívaným nástrojem intervence státu v daňové oblasti podpory hypoték je snížení sazby DPH u nové bytové výstavby. Tuto formu subvence využívá 52 % členských států, z nichž absolutní osvobození od platby DPH je možné pouze v devíti z nich (např. Velká Británie). Předpokladem uplatnění této podpory je často pořízení nemovitosti jako prvního vlastního bydlení (Řecko), příp. nabyvatel nesmí vlastnit žádnou jinou nemovitost.

Je zřejmé, že většina členských zemí EU má k dispozici hned několik nepřímých nástrojů ke stimulování poptávky po vlastnickém bydlení. Rozsah daňových subvencí v jednotlivých státech EU demonstruje *Obrázek 1*. Úplný přehled využívaných daňových zvýhodnění hypoték státy EU je pak uveden v *Příloze D*.

Obrázek 1 – Země EU podle počtu daňových subvencí bydlení 2010



Zdroj: Deloitte: Residential Development 2010

Z výše uvedeného obrázku je evidentní, že nejvíce daňových opatření lze najít v ekonomicky vyspělých zemích (Dánsko, Francie, Německo, Velká Británie) či v zemích s vysokým počtem obyvatel (Polsko, Španělsko). Pro menší evropské země je charakteristická klesající tendence vzhledem k počtu daňových subvencí, není to však pravidlem. Mezi malé evropské země s nadprůměrným počtem daňových zvýhodnění lze zařadit Rakousko, Portugalsko, Řecko, ale i ČR.

4.3 Garanční/záruční fondy

Do skupiny nepřímých podpor hypoték lze rovněž zařadit garanční fondy. Jedná se o specializované instituce, jejichž cílem je podporovat osoby, které se v důsledku nepříznivé ekonomické situace v zemi dostali do potíží se splácením svých hypotečních úvěrů a omezit tak zvyšování podílu nesplacených hypoték. Je zřejmé, že velkého významu nabyly tyto fondy zejména v období ekonomické krize mezi lety 2008 a 2009, kdy vzniklo 8 záručních fondů. Před krizovým obdobím disponovalo fondem pouze Nizozemsko, Lucembursko a Irsko (*Tabulka 10*).

Fungování garančních fondů je ve všech zemích založeno na shodných principech. Podporu fondu je oprávněn požadovat pouze dlužník, který se v nepříznivé situaci ocitl vlivem negativního ekonomického vývoje dané země, například díky ztrátě zaměstnání. Subvence garančních fondů jsou nejčastěji poskytovány ve formě zvýhodněných či bezúročných půjček, které jsou dlužníci povinni po uplynutí určité lhůty splatit.

Tabulka 10 – Garanční fondy v zemích EU v roce 2010

Země	Rok vzniku garančního fondu	Charakteristika garančního fondu
Francie	-	Ve Francii existuje tzv. vzájemný garanční fond (Fonds de garantie mutuelle), který funguje na principu solidarity prostřednictvím sdílení ekonomických rizik.
Irsko	1977	Irské záruky mají podobu vládních sociálních opatření, které však mají velmi omezené použití.
Itálie	2008	Italský hypoteční záruční fond byl představen v roce 2008 s cílem umožnit dlužníkům ve finančních potížích dočasné přerušování měsíčních plateb hypoték. Jelikož však Ministerstvo financí zatím nevydalo úřední rozhodnutí, není tento nástroj aktivní.
Lucembursko	1979	Lucembursko poskytuje záruky na hypoteční úvěry již od roku 1979: na hlavní bydlení - výstavbu, pořízení či jeho rekonstrukci.

Maďarsko	2009	Maďarský hypoteční záruční fond vznikl v důsledku ekonomické recese na pomoc osobám, které se dostali do finančních obtíží. Stát se zavazuje společně a nerozdílně ručit za splacení těch hypoték, které splňují podmínku max. výše úvěru a max. hodnoty jistěné nemovitosti. Dočasně poskytnutý úvěr je dlužník povinen splatit do dvou let.
Nizozemsko	1995	Nizozemský Mortgage Guarantee Fund for Homeownership je nezisková soukromá organizace, která poskytuje záruky na HÚ na pořízení vlastního bydlení až do výše 265 000 €. Výhodou zaručených úvěrů je i nižší než tržní úroková sazba.
Polsko	2009	Garanční fond založen polskou vládou na dobu určitou do konce roku 2010. Podpora ve formě bezúročných půjček poskytována až do výše 1200 PLN (290 €) měsíčně na období max. 1 roku.
Portugalsko	2009	V roce 2009 byl představen zvláštní režim opravňující vytvoření speciálních fondů na prodej a zpětný pronájem trvalého bydliště, tzn. fondy odkoupí od dlužníků jejich domy, které jim následně na určitou dobu pronajme, nebo jim umožní opětovnou koupi.
Řecko	2009	V Řecku poskytuje garanční fond záruku do 25 % hodnoty nemovitosti pro úvěry schválené mezi 24. 4. 2009 a 31. 12. 2010. Podpora se týká pouze úvěrů na pořízení budov, nikoliv pozemků.
Slovinsko	2009	Slovinský garanční fond poskytuje záruky pouze na nové hypoteční úvěry od 5 tis. do 100 tis. eur získané před 31. 12. 2010. Podpora je určena pro osoby do 1,5 násobku průměrného výdělku a je splatná do 2 let.
Velká Británie	2009	Britský The Mortgage Guarantee Fund byl zřízen za účelem poskytnutí pomoci majitelům hypoték, kterým dočasně poklesly příjmy. Fond těmto lidem umožňuje odložit část měsíčních plateb úroků a to až na dva roky.

Zdroj: Deloitte: Residential Development 2010

Výhodu garančních fondů lze spatřovat v podpoře finanční stability dlužníků s dopadem na ekonomickou stabilitu dané země. Fondy nabízí majitelům hypoték možnost pokrýt dočasný výpadek v příjmech vlivem finanční krize a vyhnout se tak dalšímu zadlužování v podobě drahých spotřebitelských úvěrů či nebankovních půjček.

Za negativum garančních fondů lze naopak označit možnost vzniku „morálního hazardu“, kdy lidé, díky existenci těchto institucí, začnou podceňovat rizika spojená s pořízením bydlení na úvěr a budou se stále více spoléhat na pomoc zvenčí.⁹⁰

⁹⁰ Zdroj: Hypoindex: *Garanční fond hypoték. Ano či ne?* [online]. 12. 4. 2010 [cit. 2011-04-02]. Dostupný z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/garancni-fond-hypotek.-ano-nebo-ne/>>.

Závěr

Potřeba bydlení by měla být, stejně jako většina jiných potřeb, primárně uspokojována prostřednictvím trhu. Na trhu s byty se však vyskytují určité faktory, díky nimž tržní mechanismus selhává – existence monopolu, nedokonalá informovanost aj. Ve snaze eliminovat tato selhání vstupuje do oblasti bydlení stát, který usiluje o vytvoření takového prostředí, kde budou domácnosti moci uspokojovat svou potřebu bydlení bez obav, že budou z participace na tomto trhu vyloučeny. Hlavní cíl této práce spočíval v analyzování státních podpor v oblasti hypotečních úvěrů s důrazem na využití úrokové dotace, posouzení aspektů souvisejících s hypotečním úvěrováním a zhodnocení úrovně státních intervencí v zemích Evropské unie.

V první kapitole bylo vymezeno postavení hypotečních bank v rámci českého bankovního systému včetně jejich institucionálního a legislativního vývoje. Dále následovala charakteristika hypotečních úvěrů od vymezení základních pojmů, přes zákonné podmínky, jejichž splnění je nezbytným předpokladem pro poskytnutí hypotečního úvěru, možnosti splácení, až po problematiku úvěrových registrů.

Druhá kapitola byla věnována podrobné charakteristice jednotlivých podpor hypotečního úvěrování. Jednalo se o daňový odpočet úroků z hypotéky, úrokovou dotaci ke splátkám hypotečního úvěru, zvýhodněný státní Úvěr 300 a program Zelená úsporám. V rámci každé této podpory byly vymezeny zákonné podmínky jejich poskytování a výše státní finanční pomoci. Uvedeny byly rovněž informace potřebné k vyřízení žádostí těchto podpor a jejich využití.

Třetí kapitola se orientovala na faktory ovlivňující občany v přístupu k hypotečním úvěrům. V rámci první podkapitoly věnující se úrovni nabídky bydlení bylo definováno postavení vlastnického bydlení v rámci českého bytového fondu. Rozvoj hypotečního trhu společně s nízkými úrokovými sazbami umožnil rozmach bytové výstavby, čímž vzrostl i podíl vlastnického bydlení na současných 66 %. Úroveň nabídky bydlení byla dále charakterizována pořizovací hodnotou dokončených bytů.

Cílem státních intervencí v oblasti bytové politiky je rovněž zvýšení dostupnosti adekvátního a cenově dostupného bydlení všem skupinám obyvatelstva. Předmětem další podkapitoly bylo tedy zhodnotit finanční dostupnost bydlení a vymežit nejohroženější skupiny domácnosti, které vykazují potřebu státní pomoci. Z hlediska disponibilních příjmů se jedná zejména o mladé rodiny do 39 let.

Konkrétní formou státní podpory určené právě výše vymezené skupině obyvatel je úroková dotace ke splátkám hypotečního úvěru, která byla předmětem analýzy závěrečné části třetí kapitoly. Cílem statistické analýzy bylo ověřit tvrzení, že zájem o dotované hypoteční úvěry, tedy jejich poskytnutý objem, se odvíjí od výše úrokového státního příspěvku. Za pomoci Spearmanova korelačního koeficientu bylo zjištěno, že mezi těmito veličinami existuje přímá funkční závislost, konkrétně ukazující na vztah nepřímé úměry. Výše státního příspěvku se tedy promítá do úrovně snížení tržní úrokové sazby, což má výrazný vliv na zájem žadatelů o dotaci. Pro predikci objemu poskytovaných úvěrů se státní podporou v souvislosti s výší úrokového příspěvku byla následně provedena regresní analýza, která slouží pro znázornění vývoje dvou závislých veličin.

Závěrečná čtvrtá kapitola se věnovala státním intervencím v zemích Evropské unie. Z hlediska míry zásahů státu na trhu s bydlením byly bytové politiky jednotlivých států rozlišeny jako doplňkové či komplexní. Vše bylo navíc doplněno příklady konkrétních zemí (Irsko, Velká Británie, Belgie, Polsko). V rámci přímých dotací bylo provedeno srovnání výše analyzované úrokové dotace s téměř identickým nástrojem užívaným na Slovensku. Dále byl demonstrován význam státních daňových subvencí, z nichž nejvíce těchto nástrojů je využíváno ve vyspělých zemích EU či státech s vysokým počtem obyvatel. K těmto státům se může řadit i Česká republika. V posledních letech poznamenaných finanční krizí nabyly na významu rovněž garanční fondy, které jsou charakterizovány v poslední části této práce.

Literatura

- [1] CUŘÍNOVÁ, P., KUNC, Z. *Stavebnictví a bytová výstavba v roce 2006* [online]. 2007 [cit. 2011-03-01]. Dostupné z: <<http://www.casopisstavebnictvi.cz/clanek.php?detail=130>>.
- [2] ČECHLOVSKÁ, Š. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo* [online]. 2005, roč. 3, č. 1, s. 87-112 [cit. 2011-01-10]. Dostupné z: <<http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=30&lang=cz&id=7>>.
- [3] Deloitte [online]. c2011 [cit. 2011-03-15]. *Residential development: The role of government in EU real estate markets*. Dostupné z: <<http://www.deloitte.com/europeanhousingmarket>>.
- [4] DONNER, Ch. *Housing policies in the European Union – stručný výtah z první části studie* [online]. 2000 [cit. 2011-02-22]. Dostupný z: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian)>.
- [5] DVORÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [6] Hypoindex. *Garanční fond hypoték. Ano či ne?* [online]. 12. 4. 2010 [cit. 2011-04-02]. Dostupný z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/garancni-fond-hypotek.-ano-nebo-ne/>>.
- [7] Hyponext. *Odečet úroků* [online]. c2009 [cit. 2010-12-16]. Dostupný z: <<http://www.hyponext.cz/Refinancovani.aspx>>.
- [8] Hypoteční banka [online]. 23. 9. 2010 [cit. 2011-01-20]. *Evropané jsou při pořízení nemovitosti na hypotéku zvyklí platit část ceny z vlastních úspor*. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:717/>>.
- [9] KICMEROVÁ, L. *Daně vám nejvíc sníží úroky z hypoték* [online]. 2009 [cit. 2010-11-13]. Dostupné z: <<http://www.zlatakoruna.info/clanky/33-4-hypoteky/18255-dane-vam-nejvic-snizi-uroky-z-hypotek>>.
- [10] KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 106 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- [11] KLÍMA, J. *Podpora bytové výstavby v zemích Evropské unie* [online]. 7. 12. 2010 [cit. 2011-03-13]. Dostupné z: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6460583>>.
- [12] KUBANOVÁ, J. *Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi*. Pardubice: Statis, 2008. 247 s. ISBN 978-80-85659-47-4.
- [13] LUX, M. a kol. *Standardy bydlení 2004/2005: financování bydlení a regenerace sídlišť*. 1.vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005. 185 s. ISBN 80-7330-075-3.

- [14] LUX, M. et al. *Bydlení – věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1.vyd. Praha: SLON, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [15] Měšec.cz [online]. c2011 [cit. 2011-01-08]. *Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru*. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>>.
- [16] MMR. *Vybrané údaje o bydlení 2010* [online]. 2010 [cit. 2011-02-18]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>>.
- [17] MPSV. *Národní koncepce rodinné politiky* [online]. 2005 [cit. 2011-02-26]. Dostupné z: <www.mpsv.cz/files/clanky/2125/koncepce_rodina.pdf >.
- [18] NOVOTNÝ, R. *Chci bydlet: Mám koupit, nebo pronajmout?* [online]. 3. 11. 2010. [cit. 2011-02-26]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/chci-bydlet-mam-koupit-nebo-pronajmout/>>.
- [19] OTB Research Institute for the Built Environment at Delft University of Technology a Dutch Ministry of the Interior and Kingdom Relations: *Housing Statistics in the European Union 2010* [online]. 2010 [cit. 2011-02-17]. Dostupné z: <http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/dirs/436/data/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf >.
- [20] POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [21] POLOUČEK, S. *Bankovnictví*. 1. vyd. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2005. 390 s. ISBN 80-7248-287-4.
- [22] RADOVÁ, J. a kol. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada, 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- [23] REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 3. vyd. Praha: Management Press, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.
- [24] SEKERKA, B. *Bankovnictví II. díl*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2003. 70 s. ISBN 80-7194-607-9.
- [25] SFŽP. *Příručka pro žadatele o dotaci z programu Zelená úsporám – informace o programu* [online]. c2010 [cit. 2010-12-28]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/soubor-ke-stazeni/16/4902-zu_prirucka05_info_o_programu_p_v2_2_148x210_3_v3.pdf>.
- [26] Společnou cestou, o. s. *Úvěrové registry v České republice*. [online]. c2011 [cit. 2011-01-18]. Dostupný z: <www.spolcest.cz/files/poradna/letaky-spolcest-5.pdf>.

- [27] SVAČINA, L. *Banky se stále bojí 100% hypoték*. [online]. c2010 [cit. 2010-12-28]. Dostupný z: <<http://www.hypindex.cz/clanky/banky-se-stale-boji-100-hypotek/>>.
- [28] SVAČINA, L. *Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí?* [online]. 6. 3. 2009 [cit. 2011-02-26]. Dostupný z: <<http://www.hypindex.cz/clanky/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/>>.
- [29] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [30] ŠEVČÍK, A. *Bankovníctví I*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2005. 144 s. ISBN 80-210-3649-4.
- [31] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení* 1. vyd. Brno: Era, 2007. 94 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Zákonné normy:

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, v původním znění.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, v původním znění.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

NV č. 32/2004 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

NV č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby.

NV č. 249/2002 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

NV č. 616/2004 Sb., o použití prostředků SFRB na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let.

Směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009, o poskytování finančních prostředků ze Státního fondu životního prostředí ČR v rámci Programu Zelená úsporám.

Vyhláška MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Internetové zdroje:

www.citizensinformation.ie

www.cszo.cz

www.direct.gov.uk

www.epp.eurostat.ec.europa.eu

www.hypindex.cz

www.mmr.cz

www.mrw.wallonie.be

www.portal.gov.sk

www.rodzinaswoim.pl

www.sfrb.cz

www.sfzp.cz

www.uur.cz

www.zelenausporam.cz

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Výše úrokové dotace k hypotečním úvěrům	29
Tabulka 2 – Vývoj státní podpory u hypotečních úvěrů.....	29
Tabulka 3 – Vývoj Úvěru 300 od SFRB v letech 2004 – 2009	33
Tabulka 4 – Intenzita bytové výstavby v zemích EU – počet dokončených bytů na 1000 obyvatel	42
Tabulka 5 – Průměrné čisté příjmy na osobu za rok 2009 podle věku osoby stojící v čele domácnosti.....	45
Tabulka 6 – Vstupní data pro korelační analýzu	48
Tabulka 7 – Vstupní data pro regresní analýzu	49
Tabulka 8 – Výstupní data regresní analýzy.....	50
Tabulka 9 – Úroková dotace pro mladé lidi v ČR a na Slovensku.....	56
Tabulka 10 – Garanční fondy v zemích EU v roce 2010.....	59

Seznam grafů

Graf 1 – Úvěr 300 podle předmětu financování v letech 2004 – 2009.....	32
Graf 2 – Vývoj počtu žádostí o podporu a jejich příjemců.....	34
Graf 3 – Vývoj sektorů bydlení v ČR mezi lety 2000 a 2010	39
Graf 4 – Vývoj bytové výstavby mezi lety 1990 a 2010	41
Graf 5 – Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy dokončeného bytu	43
Graf 6 – Finanční index dostupnosti bydlení v ČR v letech 2006 – 2011	46
Graf 7 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní finanční podporou.....	47
Graf 8 – Model regresní závislosti.....	50
Graf 9 – Vývoj průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů se SP	51
Graf 10 – Výše finanční státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům	52
Graf 11 – Počet pořízených bytů se státní podporou	52
Graf 12 – Podíl vlastnického a nájemního bydlení v zemích Evropy v roce 2009.....	53

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Země EU podle počtu daňových subvencí bydlení 2010.....	58
---	----

Seznam zkratk

ČNB – Česká národní banka
ČR – Česká republika
ČSÚ – Český statistický úřad
DPH – daň z přidané hodnoty
EU – Evropská unie
HDP – hrubý domácí produkt
HÚ – hypoteční úvěr
HZL – hypoteční zástavní listy
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP – Státní fond životního prostředí

Seznam příloh

Příloha A – Členění českého bankovního sektoru dle výše bilanční sumy 69
Příloha B – Výše dotační podpory v Programu Zelená úsporám u rodinných domů 70
Příloha C – Objem hypotečních úvěrů na bydlení k HDP (%) v zemích EU 71
Příloha D – Nejvýznamnější daňová zvýhodnění hypoték v zemích EU 72

Příloha A – Členění českého bankovního sektoru dle výše bilanční sumy

A. Velké banky (bilanční suma nad 200 mld. Kč)

Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, UniCredit Bank Czech Republic

B. Střední banky (bilanční suma 50 až 200 mld. Kč)

Českomoravská záruční a rozvojová banka, GE Money Bank, Hypoteční banka, Raiffeisenbank

C. Malé banky (bilanční suma pod 50 mld. Kč)

Banco Popolare, Česká exportní banka, Evropsko-ruská banka, Fio banka, J&T banka, LBBW Bank CZ, PPF banka, Volksbank, Wüstenrot hypoteční banka

D. Pobočky zahraničních bank

AXA Bank Europe, Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, BRE Bank S.A., Citibank Europe, Commerzbank, Credit Agricole S.A., Deutsche Bank, Fortis Bank, ING Bank, HSBC Bank, Oberbank, Poštová banka, pobočka Česká republika, Privat Bank, Raiffeisenbank im Stiftland, Saxo Bank A/S, The Royal Bank of Scotland N.V., Všeobecná úvěrová banka, Waldviertel Sparkasse, ZUNO BANK AG

E. Stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Wüstenrot - stavební spořitelna

Zdroj: ČNB, 2010

Příloha B – Výše dotační podpory v Programu Zelená úsporám u rodinných domů

Podporovaná opatření		Jednotka dotace	Výše dotace
A.1	Celkové zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění min. o 40 % a současné dosažení hodnoty max. 70 kWh/m ²	Kč/m ²	1 550
A.1	Celkové zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla na vytápění min. o 40 % a současné dosažení hodnoty max. 40 kWh/m ²	Kč/m ²	2 200
A.2	Dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla o 20 %	Kč/m ²	650
A.2	Dílčí zateplení, snížení měrné roční potřeby tepla o 30 %	Kč/m ²	850
E – A	Posouzení dosažení úspory měrné potřeby tepla na vytápění RD	Kč	10 000
E – A	Pořízení projektu realizace podporovaného opatření a zajištění odborného dozoru při jeho realizaci	Kč	10 000
B	RD v pasivním standardu	Kč	250 000
E - B	Pořízení projektu realizace podporovaného opatření a zajištění odborného dozoru při jeho realizaci	Kč	40 000
C.1	Zdroj na biomasu s ruční dodávkou paliva bez akumulací nádrže	Kč	50 000
C.1/C.2	Zdroj na biomasu s ruční dodávkou paliva a s akumulací nádrží o měrném objemu min. 50 l/kW tepelného výkonu	Kč	80 000
C.1/C.2	Zdroj na biomasu se samočinnou dodávkou paliva	Kč	95 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo země–voda, voda–voda bez invertoru	Kč	75 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo země–voda a voda–voda s invertorem nebo s akumulací nádrží o objemu min. 20 l/kW tepelného výkonu	Kč	85 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo vzduch–voda bez invertoru	Kč	50 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo vzduch–voda s invertorem nebo s akumulací nádrží o měrném objemu min. 20 l/kW tepelného výkonu	Kč	55 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo vzduch–voda s chladičem CO ₂	Kč	75 000
C.1/C.2	Tepelné čerpadlo vzduch – vzduch s invertorem	Kč	45 000
C3	Solárně-termické systémy, pouze příprava teplé vody	Kč	55 000
C3	Solárně-termické systémy, příprava teplé vody i přitápění	Kč	80 000
E - C	Výpočet potřeby tepla na vytápění a přípravu teplé vody vedoucí k návrhu odpovídajícího výkonu zdroje	Kč	10 000
E - C	Zpracování projektu osazení a řízení podporovaného zařízení	Kč	5 000
D	Dotační bonus při kombinaci vybraných opatření u RD	Kč	20 000

Zdroj: Příručka pro žadatele o dotaci z programu Zelená úsporám 2009 – 2012, dostupný na www.zelenausporam.cz

Příloha C – Objem hypotečních úvěrů na bydlení k HDP (%) v zemích EU

	1995	2000	2002	2004	2008
Belgie	20,8	26,6	28,5	31,2	39,8
Bulharsko	-	-	-	-	11,6
ČR	-	-	2,0	7,6	10,8
Dánsko	62,9	76,1	82,9	89,7	95,3
Estonsko	-	-	-	16,6	39,2
Finsko	30,5	30,7	33,5	37,8	47,5
Francie	20,1	21,5	23,0	26,2	35,9
Irsko	23,5	31,6	36,5	52,7	80,0
Itálie	8,1	10,0	11,3	14,5	19,8
Kypr	-	-	-	17,6	50,2
Litva	-	-	-	7,0	17,3
Lotyšsko	-	1,7	4,6	11,5	31,2
Lucembursko	25,1	25,8	29,5	34,3	43,5
Maďarsko	-	-	4,8	9,6	14,0
Malta	-	-	-	28,6	38,8
Německo	45,1	54,1	54,0	52,4	46,1
Nizozemsko	47,9	74,2	87,5	111,1	99,1
Polsko	-	2,2	3,5	5,5	15,6
Portugalsko	18,3	43,9	50,0	52,5	63,3
Rakousko	5,0	-	4,0	20,3	25,3
Rumunsko	-	-	-	-	4,0
Řecko	4,0	9,2	15,0	20,6	32,0
Slovensko	-	-	-	6,1	13,2
Slovinsko	-	-	-	1,5	9,1
Španělsko	16,6	30,9	37,6	45,9	62,0
Švédsko	56,2	45,7	48,4	52,7	60,6
Velká Británie	53,2	56,3	64,7	72,5	80,5

Pozn.: „-“ údaj není k dispozici

Zdroj: MMR – Vybrané údaje o bydlení 2010

Příloha D – Nejvýznamnější daňová zvýhodnění hypoték v zemích EU

	Odpočet úroků z hypotéky	Osvobození daně z kapitálových výnosů	Odpočet daňové ztráty z pronájmu	DPH u nové bytové výstavby	Jiná podpora bydlení
Belgie	✓	s výjimkami	✗	✓	✗
Bulharsko	✓	s výjimkami	✗	✓	✗
ČR	✓	s výjimkami	✓	snížená 9 %	✗
Dánsko	✓	s výjimkami	✓	✓	✗
Estonsko	✓	s výjimkami	✗	✓	✗
Finsko	✓	s výjimkami	✓	osvobozeno	✗
Francie	-	s výjimkami	✓	✓	✓
Irsko	✓	s výjimkami	✓	✓	✗
Itálie	✓	s výjimkami	✗	✓	✓
Kypr	✗	s výjimkami	✓	✓	✗
Litva	✗	s výjimkami	✗	✓	✗
Lotyšsko	✗	✓	✗	✓	✗
Lucembursko	✓	s výjimkami	✓	snížená 3 %	✓
Maďarsko	✗	s výjimkami	✗	✓	✓
Malta	✗	s výjimkami	✗	osvobozeno	✗
Německo	s výjimkami	s výjimkami	✓	osvobozeno	✗
Nizozemsko	✓	s výjimkami	-	✓	✗
Polsko	✗	s výjimkami	✓	snížená 7 %	✓
Portugalsko	✓	s výjimkami	✓	osvobozeno	✓
Rakousko	✓	s výjimkami	✓	osvobozeno	✓
Rumunsko	✗	✓	✗	snížená 5 %	✗
Řecko	✓	s výjimkami	✗	✓	✓
Slovensko	✗	s výjimkami	✗	✓	✗
Slovinsko	✗	s výjimkami	✗	snížená 8,5 %	✓
Španělsko	✓	s výjimkami	✓	snížená 7 %	✗
Švédsko	✓	✓	-	✓	✓
Velká Británie	✗	s výjimkami	✓	osvobozeno	✓

Zdroj: Deloitte: Residential Development 2010