

Lorenzova křivka rovné příjmové distribuce zachycuje teoretickou situaci zcela rovných příjmů ve společnosti, tj. např. 40 % domácností dosahuje v úhrnu 40 % celkových příjmů všech členů společnosti. Tučná přerušovaná linie v grafu 1 oproti tomu zachycuje skutečnou příjmovou distribuci ve Velké Británii v roce 1989. Jak je patrné z grafu (a situace je podobná i v jiných zemích), nejvyšší vertikální efektivnosti (tj. správné zamíření pomoci) dosahuje mířená poptávková podpora v nájemním bydlení (příspěvek na nájemné); naopak nejnižší efektivnosti dosahuje nástroj spočívající v možnosti odpočtu úrokových splátek od daňového základu. Křivka daňového odpočtu je sice nad křivkou skutečné příjmové distribuce (pokud by byla pod křivkou příjmové distribuce, pak by z hlediska vertikální efektivnosti šlo o skutečně pochybný způsob redistribuce), avšak její poloha pod Lorenzovou křivkou rovné příjmové distribuce znamená, že se zvyšujícími se příjmy se zvyšuje i absolutní výše podpory (i když ve stále menším rozsahu, mezní výše podpory s příjmem klesá). Z tohoto důvodu došlo již v některých zemích k úplnému zrušení tohoto typu podpory (Velká Británie, Francie) nebo k nejrůznějším restrikcím (např. maximální výše odpočtu, zavedení jednotné daňové sazby pro účel odpočtu apod.).

ních podpor mířících do bydlení; jakkoliv metodologie odhadů může být předmětem diskuse, opomenutí dosud často neuváděných údajů však vede k dalekosáhlejším zkreslením.

3.1 Státní výdaje na bydlení v České republice

Prvním krokem pro případné hodnocení efektivity a efektivnosti státních výdajů do bydlení je přirozeně jejich vyčíslení. Tabulka 2 uvádí celkové státní výdaje na bydlení v letech 2001 a 2002, včetně odhadů ztrát státního rozpočtu plynoucích z nepřímé fiskální podpory úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (daňových odpočtů) a vyloučení zdanění u úroků ze stavebního spoření. Tabulka rovněž uvádí odhad úhrné skryté podpory domácností žijících v bytech se státem regulovaným nájemným, kalkulované jako prostý rozdíl mezi stávající regulovanou cenou nájemného a potenciálně rovnovážnou tržní cenou nájemného u 90 % sečtených nájemních bytů při posledním censu v roce 2001. Vyčíslení skryté podpory nájemníků žijících v regulovaném nájemním bydlení je uvedeno pouze v relativně širokém intervalu; je tomu zejména z důvodu metodologických obtíží týkajících se dat ze *Statistiky rodinných účtů*, ale také z důvodu rozdílných nastavení krucálních koeficientů sloužících pro výpočet potenciálně rovnovážné tržní ceny nájemného (viz dále). Je nutné upozornit na skutečnost, že se jedná v zásadě o jeden z prvních pokusů o kalkulaci všech stát-

Tabulka 2: Výdaje státu k 30.4. 2003 (v tis. Kč)

	1996 skutečnost	1997 skutečnost	1998 skutečnost	1999 skutečnost	2000 skutečnost	2001 skutečnost	2002 skutečnost	2002 skutečnost + odhady	2003 schválený rozpočet
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	123 000	240 000	240 000	420 000	533 000	218 500	283 485	283 485	270 000
Regenerace panelových sídlišť	-	-	-	-	-	150 000	79 795	79 795	0
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	2 180 000	2 698 000	2 891 000	3 381 000	2 884 000	2 011 000	542 198	542 198	853 213
Půjčky obcím na opravy a modernizaci bytového fondu	275 000	240 000	300 000	300 000	300 000	0	0	0	0
Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	700 000	600 000	670 000	471 000	578 000	575 700	584 173	584 173	77 700
Podpora bydlení (Frymburk)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 400
Obnova byt. fondu (povodně v r. 2002)	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Podpora odstraňování následků povodní (vč. krupobití v r. 1999)	-	-	-	227 000	27 000	0	1 532 884	1 532 884	0
Státní bezúročná půjčka	-	270 000	796 000	1 450 000	329 000	0	0	0	0
Podpora hypotečních úvěrů na novou výstavbu	1 000	34 000	132 000	201 000	307 000	432 500	517 765	517 765	530 000
MMR celkem	3 279 000	5 289 000	5 397 000	6 450 000	4 958 000	3 387 700	3 540 300	3 540 300	1 783 313
SFRB - nájemní byty	-	-	-	-	761 000	3 000 000	6 000 000	6 000 000	3 700 000
SFRB - DPS	-	-	-	-	0	960 000	0	0	-
SFRB - ostatní	-	-	-	-	0	125 000	695 000	695 000	4 950 000
SFRB - celkem	-	-	-	-	761 000	4 085 000	6 695 000	6 695 000	8 650 000
Podpora stavebního spoření	2 309 000	3 817 000	5 068 000	6 393 000	7 719 000	9 313 000	11 059 000	11 059 000	12 750 000
Dofinancování komplexní bytové výstavby	50 000	35 000	-	-	-	-	-	-	-
Dotace na individuální a družstevní bytovou výstavbu	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Majetková újma bank (r. 2002 pouze rozpočet)	2 473 000	4 800 000	3 553 000	1 411 000	1 414 000	1 260 000	1 211 000	1 211 000	1 111 000
Ztráta státního rozpočtu plynoucí z možnosti odpočtu úroků ze stavebních úvěrů z daňového základu (k roku 2001)	-	-	-	-	-	-	-	1 642 000	-
Ztráta státního rozpočtu plynoucí z vyloučení zdanění u úroků ze stavebního spoření	-	-	-	-	-	-	-	675 000	-

Tabulka 2: Výdaje státu k 30.4. 2003 (v tis. Kč) - dokončení

	1996 skutečnost	1997 skutečnost	1998 skutečnost	1999 skutečnost	2000 skutečnost	2001 skutečnost	2002 skutečnost	2002 skutečnost + odhady	2003 schválený rozpočet
Skrytá dotace nájemníkům v bytech s regulovaným nájemným kalkulovaná jako rozdíl mezi rovnovážným tržním a skutečně placeným nájemným	-	-	-	-	-	-	-	5 000 000 – – 15 000 000	-
MF celkem	4 882 000	8 652 000	8 621 000	7 804 000	9 133 000	10 573 000	12 270 000	19 587 000 – – 29 587 000	13 861 000
Příspěvek na bydlení	677 000	813 000	1 367 000	2 084 000	2 518 000	2 699 000	3 028 000	3 028 000	-
Sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen nájemného	-	49 000	163 000	127 000	73 000	6 000	0	0	-
Sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie	-	67 000	277 000	236 000	106 000	0	0	0	-
MPSV celkem	677 000	929 000	1 807 000	2 447 000	2 697 000	2 705 000	3 028 000	3 028 000	-
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV	8 838 000	14 869 000	15 825 000	16 702 000	17 549 000	20 744 200	25 505 300	32 850 300 – – 42 850 300	-
HDP v běžných cenách	1 567 000 000	1 679 900 000	1 839 100 000	1 902 300 000	1 984 800 000	2 175 200 000	2 275 600 000	2 275 600 000	-
Podíl výdajů na bydlení na HDP (v %)	0,56	0,89	0,86	0,88	0,88	0,95	1,12	1,44 – 1,88	-
Výdaje SR	484 380 000	524 670 000	566 740 000	596 910 000	632 270 000	693 920 000	750 760 000	750 760 000	-
Podíl výdajů na bydlení na výdajích SR v %	1,82	2,83	2,79	2,80	2,78	2,99	3,40	4,38 – 5,71	-

Poznámka: MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj,
SFRB – Státní fond pro rozvoj bydlení,
DPS – domy s pečovatelskou službou,
MF – Ministerstvo financí,
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí,
HDP – hrubý domácí produkt,
SR – státní rozpočet.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Statistika rodinných účtů 2001 a vlastní výpočty

Z letmého pohledu je zřejmá první zarážející skutečnost. Ačkoliv bytová politika spadá v zásadě do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj odpovědného za koncepci a její naplňování, jeho role z hlediska alokovaných státních financí je marginální. Zcela neefektivní rozdělení kompetencí mezi tři resorty (Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj), vytvoření do jisté míry nadbytečného orgánu v podobě Státního fondu pro rozvoj bydlení fungujícího dosud spíše jako prodloužená ruka státních financí a nikoliv jako samofinancovatelného zdroje levných půjček, je završeno nepochopitelným upřednostněním „silových“ resortů ve výdajové oblasti. Zásadní rozhodnutí, jakými jsou reforma stavebního spoření či budoucí regulace/deregulace nájemného v ČR, tak vytváří lidé, kteří narozdíl od týmu pracujícího na Ministerstvu pro místní rozvoj mají o fungování trhu nemovitostí či o měření efektivity nástrojů bytové politiky mnohem méně informací a zkušeností. Neznamena to však, že by efektivita a efektivnost programů připravovaných na Ministerstvu pro místní rozvoj byla o mnoho vyšší.

Dle oficiálně publikovaných statistik dosáhly státní výdaje na bydlení 25 mld. Kč v roce 2002, tj. 1,12 % hrubého domácího produktu. Ve skutečnosti jsou však výdaje státu daleko vyšší: po započítání ztrát z nepřímých fiskálních podpor (daňové odpočty, vyloučení zdanění či snížení daně z přidané hodnoty) a zejména pak skryté subvence domácností žijících v nájemním sektoru bydlení, kde je nájem regulován státem, by státní výdaje na bydlení dosáhly 32,8 mld. až 42,8 mld. Kč, tj. 1,44 % až 1,88 % HDP. Skrytá subvence v regulovaném nájemním bydlení byla odhadnuta prostřednictvím relativně komplexního modelu jako rozdíl mezi rovnovážným tržním nájemným a skutečně placeným regulovaným nájemným v souboru *Statistiky rodinných účtů*. Metodika určení rovnovážné hladiny tržního nájemného, tj. výše tržního nájemného po případné deregulaci nájemného, je rozsáhle popsána v Lux (2002), popř. Lux, Sunega (2003).²

²Pro zjištění rovnovážné hladiny skutečného tržního nájemného byl v programu SPSS vyvinut simulační model „šokové“ deregulace nájemného pracující na aktuálním datovém souboru *Statistiky rodinných účtů (SRÚ)*. Cílem tohoto modelu bylo zjistit, při jaké úrovni nájemného by se uvolnil dostatečný počet nájemních bytů, který by nasýtil poptávku domácností žijících v tržním nájemním sektoru bydlení. Na základě konzultací s některými praktiky v oblasti pražské bytové politiky byl odhadnut počet tržních nájemních bytů v Praze a pomocí speciálního algoritmu poté i počet tržních nájemních bytů v ostatních okresech ČR. Pro každou domácnost zpravodajsky zkoumanou v *SRÚ* a žijící v regulovaném nájemním sektoru bydlení byla vypočtena výše uživatelských nákladů v případě pořízení vlastnického bydlení odpovídajícího velikosti a lokaci dané domácnosti. Při selektivním zvyšování současné úrovně regulovaného nájemného v jednotlivých regionech ČR jsme pak předpokládali, že pokud domácnost splňuje jistá věková a příjmová

Rovnovážné tržní nájemné je často hluboko pod současnou úrovní tzv. tržního nájemného, jež je vychýleno směrem vzhůru právě z důvodu samotné regulace. Pokud bychom kalkulovali ztrátu státního rozpočtu jednoduše jako rozdíl mezi dnešní úrovní tržního a regulovaného nájemného, pak by její hodnota a tím i výše státních výdajů na bydlení byla mnohem vyšší. Následující tabulka 3 uvádí postup při výpočtu nižší úrovně (tj. hodnoty uvedené na začátku intervalového odhadu v tabulce) celkové dotace pro jednotlivé kraje ČR a vždy pouze pro 90 % z celkového počtu spočtených nájemních bytů v daném regionu (předpokládali jsme, že 10 % nájemních bytů je pronajímáno za tržní nájemné).

kritéria a přitom by potenciální uživatelské náklady vlastnického bydlení byly nižší než nová úroveň regulovaného nájemného, pak by odešla ze sektoru nájemního do sektoru vlastnického bydlení. Ve chvíli, kdy by se počet uvolněných bytů vyrovnal s celkovým počtem bytů vyskytujících se v současném tržním nájemním sektoru bydlení, by se v dané oblasti deregulační proces zastavil a vznikla nová rovnovážná tržní cena nájemného, jež je přirozeně často mnohem nižší než dnešní nadhodnocená úroveň tržního nájemného. V této souvislosti je však znovu nutné upozornit na nedostatky dat z výzkumu *Statistiky rodinných účtů*, které byly zmíněny již v první kapitole této studie. Šetřené domácnosti zřejmě nebyly v mnoha případech řádně seznámeny s tím, co znamená čisté nájemné, a proto velmi často uváděly do položky nájemné pochybné údaje: mnoho údajů převyšovalo úroveň maximálního regulovaného nájemného pro danou obec (přičemž však naopak nedosahovalo úrovně možného současného tržního nájemného), jindy bylo nájemné za byt I. kategorie hluboko pod úrovní maximálního regulovaného nájemného. Bohužel však pro odhady v této i ostatních částech naší publikace nebyl k dispozici žádný jiný datový zdroj.

Tabulka 3: Výpočet skryté státní dotace domácnostem v regulovaném nájemním bydlení

<i>Kraj</i>	<i>Počet nájemních bytů (SLDB 2001)</i>	<i>90% z počtu nájemních bytů</i>	<i>Průměrný rozdíl mezi regulovaným a rovnovážným nájemným (měsíc/m²)</i>	<i>Průměrná velikost bytu v daném kraji (m²)</i>	<i>Průměrná měsíční skrytá dotace na průměrný byt (Kč)</i>	<i>Výsledná celková měsíční skrytá dotace (Kč)</i>
Hl.m. Praha	234 599	211 139	13,21	60,73	802,2	169 384 928,3
Středočeský	78 684	70 816	13,13	59,30	778,6	55 137 663,5
Jihočeský	58 441	52 597	4,58	66,12	302,8	15 927 898,2
Plzeňský	55 732	50 159	4,03	63,16	254,5	12 767 160,1
Karlovarský	43 398	39 058	3,77	61,74	232,8	9 091 178,8
Ústecký	119 393	107 454	0,00	62,21	0,0	0,0
Liberecký	46 070	41 463	2,17	65,90	143,0	5 929 333,4
Královéhradecký	46 943	42 249	8,86	61,20	542,2	22 908 597,1
Pardubický	35 524	31 972	10,24	50,54	517,5	16 546 249,4
Vysočina	27 563	24 807	13,05	61,50	802,6	19 909 237,3
Jihomoravský	101 767	91 590	17,79	64,03	1 139,1	104 329 933,7
Olomoucký	50 115	45 104	0,07	62,48	4,4	197 264,7
Zlínský	25 163	22 647	8,52	51,84	441,7	10 002 522,0
Moravskoslezský	169 558	152 602	0,09	61,51	5,5	844 790,5
Celkem/měsíc						442 976 757,0
Celkem/rok						5 316 mil.

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001), SRÚ 2001, vlastní výpočty

Odhad výše ztráty státního rozpočtu plynoucí z možnosti snížení daňového základu u daně z příjmů fyzických osob o sumu úroků zaplacených z přijatých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů za rok 2001 byl proveden týmem pracovníků Ministerstva financí ČR. Odhad výše uplatněného odpočtu, daňové povinnosti i konečné výše daňové ztráty pro státní rozpočet bylo možno relativně spolehlivě provést zejména pro ty fyzické osoby, které si samy podávají daňové přiznání, a to právě na podkladě údajů uvedených v daňových přiznáních, jež jsou statisticky dohledatelné (v úhrnu činila ztráta státního rozpočtu v roce 2002 pro osoby podávajících daňové přiznání samostatně přibližně 722 mil. Kč). Vedle nich však existuje skupina poplatníků, která si nárok na odpočet uplatnila prostřednictvím zaměstnavatele, neboť nejsou povinni podávat daňové přiznání samostatně. Je třeba poznamenat, že finanční úřady údaje od zaměstnavatelů neshromažďují.

Celkový odhad ztráty státního rozpočtu byl proto proveden následujícím způsobem (navrženým týmem pracovníků Ministerstva financí ČR). Celkový počet všech daňových poplatníků – fyzických osob v ČR je přibližně 5 miliónů; pokud osob podávajících vlastní samostatné daňové přiznání je přibližně 1,5 miliónu, pak za zhruba 3,5 miliónu poplatníků vyplňuje daňové přiznání zaměstnavatel. Prostřednictvím samostatného daňového přiznání si odpočet uplatnilo přibližně 113 tisíc osob. Nelze předpokládat, že mezi zaměstnanci bude počet těch, kteří uplatnili odpočet u zaměstnavatele, více než dvojnásobný vzhledem k počtu osob, které odpočet uplatnily v samostatném daňovém přiznání; výsledný odhad tudíž počítal s tím, že počet zaměstnanců, kteří si uplatní výše zmíněný odpočet, bude roven 1,5 násobku počtu osob, které jej uplatnily v samostatném daňovém přiznání. Při vyčíslení daňové ztráty bylo počítáno s průměrnou daňovou sazbou ve výši 20 %; ztráta státního rozpočtu pro

danou skupinu poplatníků pak byla vyčíslena na přibližně 920 mil. Kč. Odhad celkové ztráty je prostým součtem ztráty pro osoby vyplňující samostatné daňové příznání (722 mil. Kč) a zaměstnance (920 mil. Kč).

Podobně i rozsah ztráty plynoucí z osvobození úroků z vkladů na účtech stavebního spoření byl odhadnut pracovníky Ministerstva financí ČR v celkové výši 675 mil. Kč. Výše vkladů na účtech všech stavebních spořitelén činila dle informací Ministerstva pro místní rozvoj celkem 180,19 mld. Kč, přičemž úroky z vkladů se pohybovaly mezi 2 % až 4 %. Při průměrném úroku ve výši 2,5 % by pak suma všech vyplacených úroků činila 4,5 mld. Kč, a při užití standardní srážkové daně ve výši 15 % by fiskální ztráta státního rozpočtu dosáhla zmíněných 675 mil. Kč.

Mimo výše zmíněné existuje dosud rovněž zvýhodněná sazba DPH ve výši 5 % uplatňovaná, mimo jiné, na veškeré stavební práce (tj. včetně nové bytové výstavby). Je ovšem téměř nemožné učinit jakýkoliv celkový reálný odhad ztráty státního rozpočtu plynoucí z uplatnění snížené sazby DPH u stavebních prací prováděných v rámci bytové výstavby, jelikož není možné zjistit reálný objem prací na bytové výstavbě plátcí DPH (pro tento odhad nelze použít ani objem vydaných úvěrů ze stavebního spoření, jelikož úvěry mohou být užity i k jiným účelům než k výstavbě nových bytů).

O tom, že rozsah státní pomoci není rozhodně zanedbatelný, svědčí i informace o úhrnu všech potencionálních státních podpor, které může domácnost pořizující si bydlení využít. V roce 2002 měly domácnosti pořizující si nový byt právo využít jednoprocenní státní dotace k hypotečnímu úvěru, nezdaněných úroků ze stavebního spoření, státní prémie ke stavebnímu spoření, možnosti odpočtu skutečně placených úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečního úvěru od daňového základu a nižší daně z přidané hodnoty (nižší ceny bytu). Jelikož jednotlivé výhody realizuje domácnost v různých časových okamžicích, je pro kalkulaci celkové státní dotace nutné využít konceptu *čisté současné hodnoty* subvencí k datu pořízení nemovitosti.

Čistá současná hodnota

Víme, že koruna utracená dnes není korunou utracenou zítra. Při předpokladu konstantní úrokové míry v průběhu času (budoucích let) prostředky K_0 uložené na vkladový účet se standardní úrokovou mírou dnes (v roce 0) se za rok zvýší na K_1 :

$$K_1 = K_0 + iK_0 = K_0(1 + i)$$

kde i je úroková míra. Za dva roky by se původní kapitál K_0 zvýšil o další úroky na K_2 :

$$K_2 = K_1(1 + i) = K_0(1 + i)(1 + i) = K_0(1 + i)^2$$

Obecně tedy platí:

$$K_n = K_0(1 + i)^n$$

Obráceně pak rovněž platí, že aktuální (současná) hodnota prostředků K_t (tj. prostředků, které budou disponibilní až po jednom roce od jejich uložení na vkladový účet s úrokovou mírou i) je:

$$K_0 = \frac{K_1}{1 + i}$$

resp. aktuální hodnota prostředků K_n (tj. prostředků, které budou disponibilní až po n letech od jejich uložení na vkladový účet):

$$K_0 = \frac{K_n}{(1 + i)^n}$$

Aplikovaná ekonomie pro tento účel vyvinula indikátor čisté současné hodnoty (*ČSH, Net Present Value, valeur actuelle nette*). Tímto způsobem lze „diskontovat“ hodnotu vkladů, ale také vypočítat, jaká je „skutečná“ současná hodnota veřejných podpor vzhledem k budoucím alternativám. Nákladem pro veřejné rozpočty a dodatečnou ne zcela transparentní „současnou“ dotací pro žadatele o přidělení bezúročně půjčky je tak, například, suma možných úroků při alternativním využití státních peněz, jež žadatel nebude muset platit v budoucnu. Předpokládá se přitom konstantní úroková míra.

Předpokládáme dvoučlennou domácnost dosahující celkového příjmu před zdaněním (ovšem po odpočtu povinných pojištění a uplatnitelných nákladů) ve výši 40 000 Kč měsíčně, kde manžel realizuje měsíční příjem před zdaněním ve výši 25 000 Kč a manželka ve výši 15 000 Kč. Předpokládáme rovněž, že se tato rodina rozhodne koupit nový dvoupokojový byt (60 m²) v hodnotě 2 mil. Kč. V dané chvíli mají oba členové domácnosti ukončený 5-letý spořicí cyklus stavebního spoření při nejvýhod-

nější variantě (maximální využití státní podpory) s cílovou částkou 240 000 Kč (tj. každý má naspořeno 120 000 Kč po 5 letech a měsíčních úložkách 1 500 Kč) a společně navíc naspořili (či dostali darem) dalších 120 000 Kč. Mimo úvěry ze stavebního spoření ve výši 50 % cílové částky (tj. dvakrát 120 000 Kč) budou zbytek ceny hradit z hypotečního úvěru ve výši 1 400 000 Kč. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v roce 2002 dosahovala 6,7 %; domácnost měla, přirozeně, nárok na jednoprocentní státní úrokovou dotaci a mohla si částku splacených úroků ze všech užitých úvěrů odečíst od daňového základu. Nový byt byl navíc postaven s nižší sazbou daně z přidané hodnoty. Následující shrnutí ukazuje celkovou sumu čisté hodnoty všech státních dotací.

<i>Měsíční příjem domácnosti</i>	40 000,- Kč	
Cena bytu (5 % DPH)	2 000 000,- Kč	
Cena bytu (22 % DPH)	2 324 000,- Kč	
dotace:	324 000,- Kč	
<i>Financování:</i>		
Stavební spoření (2 krát)	240 000,- Kč	
dotace:	26 551,- Kč	(muž)
	26 551,- Kč	(žena)
Úvěr ze stavebního spoření (2 krát)	240 000,- Kč	
dotace:	5 450,- Kč	(muž)
	6 569,- Kč	(žena)
Hypoteční úvěr	1 400 000,- Kč	
dotace:	237 355,- Kč	(odpočet, muž)
	195 425,- Kč	(úrok, dotace)
Vlastní prostředky	120 000,- Kč	
Celkem	2 000 000,- Kč	
Dotace:	821 901,- Kč	

Výše dotace u snížené sazby daně z přidané hodnoty byla zjištěna jako prostý rozdíl mezi cenou bytu při standardní sazbě daně a cenou bytu při snížené sazbě daně. Výše dotace u stavebního spoření byla vypočtena jako diskontovaná suma veškerých úroků ze stavebního spoření (včetně státní prémie) při 5-letém cyklu spoření; pro účel diskontace byla užitá průměrná úroková sazba z vkladů na viděnou v roce 1997 (při zapo-

četí cyklu spoření, zdroj Ministerstvo financí ČR). Diskontovaná suma dotace ze spoření je přirozeně nižší než skutečný „zisk“ spořicí osoby, jelikož daná osoba mohla využít i alternativních možností spoření.

Dotace u úvěru ze stavebního spoření byla rovna celkové daňové úspoře obou manželů plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů ze stavebního spoření z daňového základu pro celé období splácení úvěru (7 let). Vzhledem k tomu, že jsme předpokládali, že úvěr ze stavebního spoření se splatností na 7 let byl úročen 6 % ročně, tj. přibližně stejnou úrokovou sazbou jako zvýhodněný hypoteční úvěr, nezapočítali jsme již žádnou dodatečnou míru podpory plynoucí z nízkouročeného úvěru ze stavebního spoření (tato výhoda byla velmi podstatná při vzniku systému stavebního spoření, kdy běžné úročení úvěrů vysoce převyšovalo 6 % úrok, v roce 2002 však byla výše úročení u hypotečních úvěrů se státní úrokovou dotací dokonce o málo nižší než u úvěrů ze stavebního spoření).

Výše dotace u hypotečního úvěru byla určena jako suma všech každoročních rozdílů (pro celkově 20 let splácení) mezi výší úrokových splátek bez jakékoliv podpory a výší úrokových splátek po jednoprocentní státní dotaci s přičtením daňové úspory manžela plynoucí z možnosti odpočtu úroků od daňového základu. Pro každý rok tak byla spočtena výše dotace plynoucí z jednoprocentní státní úrokové dotace (rozdíl mezi standardním a zvýhodněným úvěrem) a dále pak byla vykalkulována daňová úspora manžela, který dosahuje vyššího příjmu a tudíž i vyšší úspory, jako rozdíl mezi výší potencionálně splatných daní v daném roce bez odpočtu a skutečně placených daní v daném roce po odpočtu úroků z hypotečního úvěru. Celková suma dotace byla získána jako součet jednorozhodných podpor; předpokládali jsme přitom, že se výše příjmů obou manželů nezměnila.

3.2 Efektivita a efektivnost státních výdajů do bydlení v ČR

Několik autorů se již věnovalo kritickému zhodnocení státních výdajů na bydlení (Špalková 2002, Frýdmanová, Havlíček, Pešek 2001), zpravidla však ve velmi obecné rovině a bez konkrétních analýz. Přestože nedostatečná statistická databáze a zejména pak velmi obecné pojmenování cílů státních intervencí umožňuje jen velmi omezený