

*Shrnutí: S vědomím, že ukazatel míry zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazuje významné nedostatky při hodnocení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti z vlastnického sektoru bylo zjištěno, že i mezi „vlastníky“ jsou výdaji na bydlení nejvíce „ohroženy“ domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců, neúplné rodiny s dětmi, a úplné rodiny s dětmi, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní. Míra zatížení těchto domácností je však v porovnání se zatížením domácností nájemního sektoru významně nižší, pro domácnosti z vlastnického sektoru navíc jejich nemovitost představuje nerealizovaný zdroj příjmů, který mohou využít při řešení bytové otázky.*

### 1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení je v zahraniční odborné literatuře často sledována pomocí specifických indikátorů, které poměřují náklady na získání nového vlastnického bydlení (obvykle mají podobu splátek úvěrů na pořízení vlastního bydlení) a příjmovou úroveň domácností. Nepočítají tedy se skutečnou mírou zatížení bydlících domácností, ale měří dostupnost bydlení pro domácnosti, které vstupují na trh s vlastnickým bydlením. Pro hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení a jejího vývoje v průběhu 90. let v ČR byly použity následující indikátory:

- a) hodnota poměru mezi cenou nového bydlení a výší celkových čistých ročních příjmů domácnosti. Ukazatel je často využíván pro komparativní účely a udává, kolik ročních příjmů potřebuje domácnost v té které zemi na pořízení průměrného nového bydlení. Jeho vypovídací schopnost je diskutabilní z různých důvodů – v reálném životě například nelze předpokládat, že mezní sklon domácnosti k úsporám činí 100 % z čistého příjmu, míra spořivosti je různá u různých skupin obyvatel, pořizovací cena neodpovídá tržní ceně, příjmově nadprůměrné domácnosti si nepořizují průměrné bydlení a hodnota indikátoru pro ně tudíž vyznívá příznivěji, příjmová úroveň domácnosti neodráží skutečné bohatství domácnosti atd.
- b) *lending multiplier (LM)*. Hodnotu *LM* získáme jako poměr celkové sumy, kterou domácnost zaplatí v rámci splátek úvěrů na bydlení k celkovým čistým ročním příjmům domácnosti. Za mezní hodnotu je v britské literatuře považován *LM* roven třem (v případě, že hodnota *LM* je větší než tři, splátky úvěrů na bydlení jsou pro domácnost neúnosně zatěžující).

- c) míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení. Míra zatížení je určena jako podíl výše celkové měsíční splátky přijatých úvěrů na pořízení nového bydlení k celkovým čistým měsíčním příjmům domácnosti. Na základě normativně určené maximální „přijatelné“ míry zatížení se zkoumá, jaký je podíl domácností, pro něž je pořízení vlastního bydlení ještě únosné, resp. podíl domácností, pro které je již neúnosné.

Dostupnost vlastnického bydlení byla obdobně jako dostupnost nájemního bydlení hodnocena pro roky 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001. Výše uvedené indikátory byly kalkulovány na základě dat z šetření *SRÚ 1991 - 2001*. Pro hodnocení dostupnosti vlastnického bydlení v letech 1992, 1996 a 2001 by bylo možno využít reprezentativnější datové soubory, které přesněji měří příjmovou úroveň domácností (datové soubory *Mikrocensus 1992, 1996* a soubor z šetření *Sociální situace domácností 2001*), naším cílem však bylo postihnout vývoj v průběhu celých 90. let. Z tohoto důvodu a za účelem zajištění srovnatelnosti získaných výsledků byla použita data z šetření *SRÚ*.

Při výpočtu výše uvedených indikátorů jsme vycházeli z průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Český statistický úřad průměrné ceny bytů dokončených v jednotlivých letech soustavně sleduje až od roku 1995, přičemž nerozlišuje průměrné pořizovací ceny bytů různých velikostních kategorií. Pokud předpokládáme, že pořizovací cena bytu neroste úměrně jeho velikosti, ale existují určité úspory z rozsahu způsobující, že pořizovací cena metru čtverečního menšího bytu je vyšší než pořizovací cena metru čtverečního většího bytu, pak průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy bytu uváděná ČSÚ tuto diferenciaci bohužel nezachycuje. Údaj poskytovaný ČSÚ je vždy pouze určitým způsobem vychýlen podle toho, zda se v daném roce dokončilo více „malých“ nebo „velkých“ bytů. Po účely následujících analýz jsme předpokládali, že domácnost by si pořídila byt stejné velikosti, jako je celková obytná plocha bytu/domu, v němž žije v současnosti. Průměrná pořizovací cena nového bydlení byla tudíž pro každou domácnost vypočtena jakou součin obytné plochy jejího současného domu/bytu a průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Abstrahovali jsme od skutečnosti, že některé domácnosti by spíše než do bytového domu odešly do vlastního rodinného

domu, kde jsou pořizovací náklady vyšší. Při určování výše průměrné pořizovací ceny metru čtverečního bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1991 jsme vycházeli z celkové průměrné pořizovací ceny bytu, která podle Statistické ročenky 1992 činila 226 268 Kč. Celkovou pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou obytnou plochou bytu dokončeného v bytovém domě v tomtéž roce, která podle stejného zdroje činila 46 m<sup>2</sup>. Údaj o průměrné ceně bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993 nemá ČSÚ bohužel k dispozici vůbec, proto jsme při jejím odhadu postupovali následujícím způsobem. Průměrnou pořizovací cenu bytu dokončeného roce 1991 jsme navýšili vynásobením hodnotou indexu cen stavebních prací (stavební práce pro novou výstavbu) mezi roky 1991 a 1993. Použití indexu cen stavebních prací není zcela metodologicky správné, protože tento index neodráží pouze ceny bytové výstavby, ale ceny všech stavebních prací. Specializovaný index však ČSÚ neuvádí. Relevantnost uvedeného postupu byla konzultována s pracovníky ČSÚ, podle jejich vyjádření se jedná o vhodnou metodu, jak získat orientační pořizovací cenu bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993. Pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou velikostí bytu ve státní, družstevní a podnikové výstavbě, která podle Statistické ročenky 1995 činila 44,7 m<sup>2</sup>. Průměrné pořizovací ceny 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v příslušném roce, z nichž jsme vycházeli v následujících analýzách, shrnuje tabulka 6.

**Tabulka 6: Průměrná pořizovací cena 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě**

Rok	1991	1993	1995	1997	1999	2001
Průměrná pořizovací cena 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	4 919	6 859	17 528	23 542	26 902	30 180

Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ

Hodnoty v tabulce 7 představují násobek celkového čistého ročního příjmu, který by průměrná domácnost s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou musela v daném roce vynaložit na pořízení nového bytu o stejné obytné ploše, jaká odpovídá velikosti jejího aktuálního domu/bytu. Jestliže v letech 1991 a 1993 stačil k pořízení průměrného nového bytu necelý trojnásobek celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti, v roce 2001 už bylo třeba na pořízení vlastního bytu vynaložit téměř sedmkrát průměrného čistého ročního příjmu. K nejvýraznějšímu skoku došlo

mezi roky 1993 a 1995, kdy se průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy dokončeného bytu zvýšila více než 2,5 krát. Růst průměrné výše celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti nebyl zdaleka tak razantní. Ve stejném období se příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem zvýšily jen 1,34 krát. Mezi roky 1999 a 2001 se nůžky mezi výší průměrného ročního příjmu průměrné domácnosti a pořizovací cenou nového bytu již nerozevíraly. Pro některé domácnosti (zaměstnanců, zemědělců, s přednostou ve věku 35 - 44 let) se poměr mezi průměrnou pořizovací cenou nového bytu a výší jejich průměrných ročních příjmů v roce 2001 dokonce v porovnání s rokem 1999 nepatrně snížil. V průběhu 90. let se výrazně zvětšily rozdíly mezi příjmově nejslabšími a příjmově nejsilnějšími skupinami domácností, mezi domácnostmi jednotlivců a vícečlennými domácnostmi.

Tabulka 7: Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým čistým ročním příjmům domácností (pro domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem)

	<i>Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým ročním čistým příjmům domácností</i>					
	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1995</i>	<i>1997</i>	<i>1999</i>	<i>2001</i>
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	2,88	2,99	5,82	6,19	6,67	6,78
<b>Sociální skupina přednosti domácnosti</b>						
dělník	2,88	2,96	5,87	6,23	6,70	6,96
podnikatel	-	3,16	5,86	6,13	6,79	6,90
zaměstnanec	2,83	2,88	5,41	5,86	6,25	6,20
zemědělec	3,25	3,50	7,17	7,64	8,77	8,57
<b>Počet členů domácnosti</b>						
1 členná domácnost	3,95	3,86	7,68	7,83	8,48	9,12
2 členná domácnost	2,86	3,02	5,94	6,18	6,78	6,76
3 členná domácnost	2,69	2,84	5,31	5,86	6,27	6,40
4 členná domácnost	2,65	2,77	5,36	5,82	6,12	6,12
5 a více členná domácnost	2,77	2,95	5,94	6,03	6,34	6,55
<b>Kategorie věku přednosti domácnosti</b>						
18 – 24 let	3,33	3,31	6,26	7,32	6,99	7,55
25 – 34 let	2,84	3,01	5,55	6,04	6,30	6,56
35 – 44 let	2,79	2,86	5,80	6,11	6,76	6,64
45 – 54 let	3,00	3,08	5,97	6,23	6,75	6,85
55 – 64 let	2,86	3,04	5,79	6,10	6,88	7,16
<b>Velikost bydliště</b>						
Obec do 9 999 obyvatel	3,29	3,49	6,80	7,24	7,77	7,94
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	2,81	2,94	5,54	6,08	6,22	6,49
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	2,77	2,88	5,60	6,14	6,70	6,50
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	2,64	2,77	5,34	5,61	6,37	6,34
Obec s více než 100 000 obyvateli	2,88	3,09	5,43	5,68	5,82	6,20
Praha	2,61	2,47	4,66	4,86	5,27	5,46
<b>Kvintily<sup>1</sup> celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>						
1. kvintil	4,66	5,49	8,07	8,16	9,12	9,50
2. kvintil	3,50	3,99	6,38	7,15	7,50	7,57
3. kvintil	2,96	3,27	5,68	6,18	6,65	6,68
4. kvintil	2,70	2,78	5,12	5,40	5,69	5,68
5. kvintil	2,16	2,18	3,84	4,03	4,37	4,46

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Při kalkulaci hodnoty koeficientu *lending multiplier* již byly uvažovány konkrétní úvěrové a fiskální podmínky platné v daném roce. V letech 1991 a 1993 domácnosti k získání nového bydlení nemohly využít hypotečního úvěru ani stavebního spoření, ale byly odkázány na běžné bankovní úvěry. Pro účely simulačních propočtů bylo předpokládáno, že poskytnutý úvěr pokryje pořizovací cenu nového bytu v plném rozsahu. Doba splatnosti úvěru byla stanovena na 20 let, umořování formou pravidelných splátek ve stejné výši (anuit). Průměrná úroková míra z dlouhodobých bankovních úvěrů činila podle Statistické ročenky ČR 95 11,22 % v roce 1991 a 10,42 % v roce 1993. Na základě těchto údajů byla určena výše anuitních splátek.

V roce 1995 měly domácnosti při pořízení vlastního bytu možnost požádat o úvěr ze stavebního spoření. Předpokládali jsme, že cílová částka stavebního spoření činila 30 % pořizovací ceny bytu, polovinu této částky domácnost naspořila a druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 % ročně. Měsíční splátka úvěru činila 0,5 % ze sjednané cílové částky. Na zbývajících 70 % pořizovací ceny bytu domácnost získala běžný bankovní úvěr s dobou splatnosti 20 let úročený 11,35 % ročně (průměrná úroková sazba z dlouhodobých úvěrů v roce 1995 podle Statistické ročenky ČR 97).

V letech 1997 – 2001 mohly domácnosti pro financování svých bytových potřeb využít stavební spoření i hypoteční úvěr. Pro účely následujících propočtů jsme předpokládali, že využily obou v následujícím poměru: požádaly o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 70 % pořizovací ceny nového bytu (předpokládejme, že pořizovací cena odpovídala ceně obvyklé, zástavu představoval nově pořizovaný byt) až do výše 800 000 Kč (maximální částka úvěru, na kterou se ještě vztahovala státní podpora v podobě úrokové dotace k úrokové sazbě z hypotečního úvěru) s dobou splatnosti 20 let, zbývajících prostředky získaly pomocí stavebního spoření. Cílová částka stavebního spoření proto byla v každém roce určena jako rozdíl mezi výší poskytnutého hypotečního úvěru a pořizovací cenou bytu. Polovinu cílové částky domácnost naspořila, druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 %

ročně; měsíční splátka úvěru činila 0,5 % z cílové částky. Roční úroková sazba<sup>2</sup> z přijatého hypotečního úvěru činila v roce 1997 12,9 %, v roce 1999 10,2 % a v roce 2001 7,3 %, výše státní úrokové dotace k úrokové sazbě hypotečního úvěru činila 4 procentní body v letech 1997 a 1999 a dva procentní body v roce 2001. V letech 1999 a 2001 byla při výpočtu následujících ukazatelů zohledněna rovněž možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené ze stavebních úvěrů (úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru) až do výše 300 000 Kč ročně. Daňová úspora, které domácnosti dosáhly snížením daňového základu o úroky zaplacené z obou úvěrů, byla určena jako rozdíl mezi disponibilním důchodem vypočteným z daňového základu sníženého o částku úroků a disponibilním důchodem vypočteným z nesníženého daňového základu. Jelikož v *SRÚ* jsou důsledně rozlišeny pouze příjmy přednosta domácnosti a jeho manželky, byla vypočtena daňová úspora zvlášť pro důchod přednosta a jeho manželky a do další analýzy vstoupila vyšší z obou částek (jinými slovy bylo předpokládáno, že „odpočet“ úroků uplatní ten, z jehož příjmu bude dosaženo vyšší daňové úspory). Míra zatížení splátkami úvěrů byla vypočtena na základě skutečné výše měsíčních splátek obou úvěrů v prvním roce, nebyla zohledňována skutečnost, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je kratší než doba splatnosti hypotečního úvěru a míra zatížení domácnosti se tudíž po splacení úvěru ze stavebního spoření sníží.

S ohledem na potřebu identifikace těch domácností, které by měly nárok na přidělení hypotečního úvěru, bylo zavedeno příjmové a věkové kritérium. Domácnost splňovala příjmové kritérium pro přidělení hypotečního úvěru, jestliže její celkové čisté měsíční příjmy byly v daném roce vyšší než hypotetické měsíční výdaje zkonstruované jako součet: 1,5 násobku životního minima domácnosti, měsíční anuitní splátky, měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření a čtvrtiny měsíční anuitní splátky (představovala rezervu na splátku úvěru, případně zastupovala splátky jiných půjček a úvěrů, které by domácnost musela hradit v době splacení hypotečního úvěru). Věkové kritérium domácnost splňovala tehdy, jestliže věk přednosta domácnosti nepřesáhl 45 let (při předpokládané době splatnosti úvěru 20 let by domácnost úvěr splatila před předpokládaným odchodem svého přednosta do důchodu). Na okraj výše uvedeného

---

<sup>1</sup> Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti – hodnoty, které rozdělují soubor domácností na stejně početné skupiny podle výše jejich celkových čistých měsíčních příjmů. Domácnosti zařazené do 1. kvintilu mají nejnižší příjmy, domácnosti zařazené do 5. kvintilu mají příjmy nejvyšší.

<sup>2</sup> Uvedené úrokové sazby odpovídají průměrné úrokové sazbě z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám Českomoravskou hypoteční bankou v letech 1997, 1999 a prvním pololetí 2001.

je třeba poznamenat, že řada přijatých předpokladů je značně zjednodušujících. V reálném životě by například racionálně uvažující domácnosti kombinovaly výši úvěru ze stavebního spoření, výši vlastních prostředků a výši hypotečního úvěru v takovém poměru, který by odpovídal jejich finanční situaci a konkrétním podmínkám pro poskytování těchto úvěrů platným v daném období. Současně by se podmínky, za kterých by úvěry na bydlení získaly, lišily s ohledem na situaci (nejen finanční a majetkovou) jednotlivých domácností (úrokové sazby by byly diferencované, různé domácnosti by volily různou dobu splatnosti úvěrů apod.). Zohlednění všech těchto okolností by však vyžadovalo vytvoření rozsáhlého simulačního modelu, který přesahuje náplň této publikace.

Z tabulky 8 je zřejmé, že podíl domácností, které by získaly úvěr na pořízení vlastního bydlení (neuvažujeme-li nástroje státní podpory vlastnického bydlení), mezi roky 1991 a 2001 výrazně osciloval podle toho, jak se měnily úrokové sazby a ceny dokončených bytů. Pomineme-li situaci v roce 1991, pak lze říci, že dostupnost bankovních úvěrů na pořízení vlastního bydlení se pro průměrnou domácnost v letech 1993 až 1997 snižovala, obrat nastal až v roce 1999. Při zohlednění vlivu státních podpůrných nástrojů zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení se podíl domácností, které by teoreticky dosáhly na hypoteční úvěr, začal opět zvyšovat již v roce 1997. Pro účely analýzy bylo předpokládáno, že jediným nástrojem, který bezprostředně ovlivňuje dosažitelnost hypotečního úvěru pro domácnosti, byla státní úroková dotace. Možnost odpočtu úroků zaplacených z úvěrů na bytové potřeby od základu daně z příjmu sice snižuje míru zatížení domácností v průběhu splácení úvěrů, neovlivňuje však rozhodnutí o přidělení úvěru.

Průměrný podíl domácností (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by v daném roce dosáhly na hypoteční úvěr bez zohlednění státních podpůrných nástrojů) s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl od roku 1991 do roku 1999 (z 82,0 % na 97,6 %), mezi roky 1999 a 2001 se poněkud snížil (viz tabulka 9). Při zohlednění vlivu všech státních podpůrných opatření v oblasti vlastnického bydlení lze říci, že podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl do roku 1997 (mezi roky 1995 a 1997 se však zvýšil jen nepatrně), v roce 1999 došlo k výraznému poklesu podílu domácností pro něž by získání hypotečního úvěru bylo neúnosně zatěžující, přičemž mezi roky 1999 a 2001 nedošlo k žádné významnější změně. Ačkoliv

tedy na základě konceptu *lending multiplier* došlo mezi roky 1991 a 2001 ke snížení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména v důsledku prudce rostoucích cen nového bydlení), vlivem státních podpůrných nástrojů byl negativní dopad na obyvatelstvo poněkud eliminován (např. v roce 2001 se při zohlednění státní podpory vlastnického bydlení snížil podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři o 3,9 procentního bodu a zvýšil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr, o 3,6 procentního bodu).

Tabulka 10 udává, jak se měnila průměrná míra zatížení domácností, které by obdržely úvěr na pořízení nového bydlení. Z uvedených hodnot je patrné, že se míra zatížení domácností splátkami úvěrů na pořízení nového bydlení zvýšila mezi roky 1991 a 2001 v průměru z 20,3 % na 29,9 % (bez zohlednění státních podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), resp. na 26,7 % (při zohlednění hlavních podpůrných nástrojů státu v oblasti vlastnického bydlení). Nejednalo se však o kontinuální růst v průběhu celého sledovaného období. Do roku 1997 průměrná míra zatížení domácností splátkami přijatých úvěrů na pořízení vlastního bydlení rostla (neuvažujeme-li vliv státních podpůrných nástrojů), počínaje rokem 1999 je již patrný její pokles. Při zohlednění státních opatření zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení lze nepatrný pokles v hodnotě průměrné míry zatížení zaznamenat dokonce již v roce 1997.

Z tabulky 11 je patrné, že v průběhu sledovaného období rovněž velmi výrazně vzrostl podíl domácností, jejichž míra zatížení splátkami úvěrů na bydlení by překročila hranici 33 % (ze 4,1 % domácností, které by měly nárok získat úvěr v roce 1991 na 21,3 % oprávněných domácností v roce 1999 při zohlednění podpůrných opatření státu v oblasti vlastnického bydlení). Obdobně jako v případě průměrné míry zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení se podíl domácností s mírou zatížení přesahující 33 % zvyšoval do roku 1997 (bez zohlednění účinku státních nástrojů), resp. do roku 1995 (při zohlednění podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), v letech 1999 a zejména 2001 je patrné snížení podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %. Příčinou je již relativně stabilní tempo růstu cen nového bydlení (viz tabulka 6) i příjmové úrovně domácností (celkové čisté měsíční příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem vzrostly podle *SRÚ* mezi roky 1999 a 2001 o 11 %, průměrná cena m<sup>2</sup> obytné plochy bytu se ve stejném období zvýšila o 12 %).

Tabulka 8: Podíly domácností, kterým by byl v daném roce poskytnut úvěr na bydlení<sup>3</sup> (%)

	1991	1993	1995	1997		1999		2001	
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	7,5	16,6	10,1	8,3	11,7	10,7	15,8	15,2	18,8
<b>Sociální skupina přednosti domácnosti</b>									
dělník	5,7	14,6	7,3	4,6	6,7	7,3	11,5	12,3	15,6
podnikatel	-	23,0	15,7	16,6	20,9	15,8	23,6	21,7	25,9
zaměstnanec	9,5	19,4	14,5	11,9	16,8	14,9	21,0	18,7	22,6
zemědělec	6,9	9,5	2,3	1,8	4,8	2,4	3,5	4,0	6,0
<b>Počet členů domácnosti</b>									
1 členná domácnost	10,7	18,0	7,8	6,9	9,8	8,5	14,1	10,2	14,3
2 členná domácnost	8,7	15,1	9,3	7,5	10,0	10,5	13,9	14,4	16,7
3 členná domácnost	8,1	20,5	12,2	11,2	15,7	11,2	19,1	18,0	21,6
4 členná domácnost	6,4	16,7	11,7	8,5	11,6	12,3	16,9	17,4	22,1
5 a více členná domácnost	1,3	8,9	3,2	4,2	9,7	6,4	11,8	8,9	12,2
<b>Kategorie věku přednosti domácnosti</b>									
18 – 24 let	12,8	35,7	15,0	13,1	17,4	12,6	24,2	20,0	26,1
25 – 34 let	11,4	23,0	15,0	14,4	19,0	17,0	25,7	27,7	33,6
35 – 44 let	11,5	27,1	15,9	12,8	19,7	19,0	27,3	25,5	31,6
<b>Velikost bydliště</b>									
Obec do 9 999 obyvatel	5,1	9,1	6,1	5,0	7,9	7,8	11,4	11,1	14,4
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	6,3	15,4	8,9	10,3	14,2	9,8	19,1	13,8	17,6
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	6,4	14,7	7,4	6,4	8,1	9,1	13,6	17,4	21,4
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	10,9	25,2	10,9	8,6	10,8	12,3	17,9	17,7	21,9
Obec s více než 100 000 obyvateli	8,1	11,3	14,0	11,0	16,6	12,5	17,9	15,3	17,3
Praha	10,9	26,8	22,1	15,1	21,0	17,1	23,2	19,9	23,6
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>									
1. kvintil	0,6	0,0	2,8	2,5	4,6	1,4	4,8	4,0	6,9
2. kvintil	6,6	9,8	2,9	1,7	2,7	5,3	6,6	4,0	5,5
3. kvintil	2,8	8,0	4,2	4,3	5,6	4,6	10,3	10,6	13,5
4. kvintil	5,4	12,4	10,2	6,7	12,1	7,2	15,3	18,0	25,3
5. kvintil	16,5	34,2	30,4	26,5	33,8	35,0	42,4	39,5	42,7

Poznámka: (1) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení bez zohlednění státních podpůrných nástrojů (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem);

(2) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

<sup>3</sup> V letech 1991 – 1995 běžný dlouhodobý úvěr, v letech 1997 – 2001 hypoteční úvěr.



Tabulka 9: Lending multiplier – podíly domácností (v %) s hodnotou *LM* větší než tři

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	82,0	84,2	95,5	96,1	95,6	97,6	92,0	88,8	92,9	91,5	89,0
<b>Sociální skupina přednosti domácnosti</b>											
dělník	76,5	85,0	94,7	91,4	92,2	96,0	89,9	89,9	92,4	90,1	88,1
podnikatel	-	78,6	92,9	94,8	93,2	96,5	90,6	88,2	96,9	95,7	93,1
zaměstnanec	84,0	83,8	97,0	100,0	99,1	99,1	94,3	88,6	91,9	91,3	88,2
zemědělec	92,2	93,5	87,5	66,7	87,5	100,0	83,3	75,0	83,3	88,9	88,9
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	93,6	89,1	97,4	100,0	97,1	100,0	92,7	87,6	94,8	93,5	91,4
2 členná domácnost	82,6	81,3	92,0	95,2	96,4	92,5	84,1	82,9	88,9	87,6	86,0
3 členná domácnost	71,9	83,7	94,2	95,3	93,3	100,0	94,6	89,2	92,1	90,9	89,2
4 členná domácnost	82,1	85,9	98,0	98,1	97,7	99,1	94,2	91,6	96,6	94,2	90,8
<b>Kategorie věku přednosti domácnosti</b>											
18 – 24 let	66,5	68,0	100,0	100,0	100,0	100,0	88,8	86,4	90,9	93,0	93,0
25 – 34 let	75,3	78,1	89,9	96,2	94,7	97,3	88,9	86,4	89,4	86,7	84,9
35 – 44 let	89,7	89,0	99,0	94,7	95,3	97,4	94,0	91,0	95,8	95,2	93,1
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	84,9	84,5	90,7	91,7	92,8	97,2	93,4	90,9	91,8	89,9	89,9
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	80,2	90,1	97,7	88,4	91,6	100,0	97,9	91,4	100,0	97,1	93,5
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	78,2	84,3	95,7	100,0	100,0	100,0	93,7	90,1	94,5	95,5	91,3
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	84,3	83,9	98,5	100,0	100,0	100,0	88,8	86,3	93,3	92,1	87,2
Obec s více než 100 000 obyv.	94,2	83,3	95,0	100,0	96,1	93,9	92,9	88,0	97,2	89,0	89,0
Praha	77,6	81,7	96,4	96,8	95,4	95,1	88,4	87,0	87,0	87,4	85,3
<b>Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	100,0	-	-	100,0	100,0	100,0	100,0	93,7	-	100,0	100,0
2. kvintil	96,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	95,9	95,9
3. kvintil	72,1	83,9	100,0	88,3	92,6	94,1	87,4	85,1	87,2	87,4	82,0
4. kvintil	83,4	81,8	95,3	97,3	96,4	100,0	91,7	90,5	90,2	90,3	89,4
5. kvintil	79,5	82,8	94,8	96,2	95,3	97,6	91,9	87,8	93,8	92,0	88,9

Poznámka: (1) – podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení hodnoty *LM*, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty *LM* z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení *LM*, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s hodnotou *LM* vyšší než tři.

(3) - podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Tabulka 10: Průměrná míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	20,3	21,8	30,8	33,1	29,4	32,7	29,1	27,1	29,9	28,4	26,7
<b>Sociální skupina přednosta domácnosti</b>											
dělník	19,4	21,6	30,0	29,9	27,2	33,1	29,0	27,1	29,6	28,3	26,6
podnikatel	-	21,0	30,4	33,2	29,6	31,9	28,9	26,9	31,6	30,2	28,4
zaměstnanec	20,5	22,1	31,7	34,9	30,5	32,8	29,2	27,0	29,5	27,8	26,0
zemědělec	22,1	23,6	27,1	30,5	30,7	33,2	30,7	29,0	28,5	29,9	28,2
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	22,5	25,2	33,5	34,1	30,7	33,0	30,5	28,3	30,2	30,2	28,2
2 členná domácnost	21,9	22,3	32,0	34,1	30,3	33,1	29,9	27,8	31,1	29,6	27,8
3 členná domácnost	18,4	21,8	31,0	33,0	29,0	34,3	30,1	28,0	30,9	29,4	27,6
4 členná domácnost	18,6	20,4	29,5	32,6	28,9	31,5	27,5	25,6	28,5	26,8	25,1
<b>Kategorie věku přednosta domácnosti</b>											
18 – 24 let	19,6	20,9	32,7	34,7	29,0	30,9	27,5	25,7	31,2	29,1	27,4
25 – 34 let	20,3	21,9	29,4	32,0	28,4	31,6	28,4	26,4	29,6	28,2	26,4
35 – 44 let	20,7	21,7	31,5	33,7	30,4	33,7	29,9	27,8	30,0	28,6	26,8
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	21,3	22,9	29,9	35,0	31,2	36,1	32,1	30,0	31,6	30,5	28,7
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	20,9	22,8	31,7	31,2	28,7	33,5	29,1	27,0	30,6	28,8	26,9
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	20,4	21,5	30,0	36,0	29,9	32,4	29,3	27,2	29,9	28,2	26,5
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	19,0	21,7	32,9	33,6	29,4	30,8	27,9	26,0	29,4	27,6	25,9
Obec s více než 100 000 obyv.	22,2	22,2	31,7	32,0	28,8	32,2	28,5	26,5	30,3	28,8	27,0
Praha	19,5	20,9	30,0	31,3	28,4	31,2	27,0	25,0	27,6	26,4	24,7
<b>Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	16,7	-	-	-	31,8	-	26,1	24,6	-	30,4	28,6
2. kvintil	23,4	25,8	34,1	32,0	29,6	37,6	36,3	33,8	29,6	31,0	29,0
3. kvintil	19,6	23,4	31,0	31,0	27,4	30,7	26,6	24,7	29,0	27,5	25,8
4. kvintil	22,1	22,0	31,4	31,7	28,4	33,1	30,6	28,5	31,0	29,6	27,9
5. kvintil	19,0	20,8	30,5	33,8	29,8	32,9	28,5	26,4	29,6	27,8	26,0

Poznámka: (1) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení průměrné míry zatížení splátkami



úvěrů, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty průměrné míry zatížení z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení průměrné míry zatížení, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst průměrné míry zatížení u některých skupin domácností.

(3) - průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Tabulka 11: Podíly domácností (v %) s mírou zatížení splátkami přijatých úvěrů vyšší než 33 %

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	4,1	5,9	40,0	51,9	33,0	50,8	30,0	21,2	33,6	26,4	21,3
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>											
dělník	2,5	4,3	33,3	31,4	23,5	56,0	34,2	24,1	34,5	27,2	23,2
podnikatel	-	9,5	37,5	58,6	31,5	47,4	28,2	18,8	39,2	32,8	25,9
zaměstnanec	5,0	5,8	45,5	59,2	38,0	48,2	27,2	19,6	30,4	22,6	17,4
zemědělec	3,9	11,3	37,5	66,7	50,0	62,5	41,7	33,3	33,3	38,9	22,2
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	11,2	16,0	55,7	50,5	39,0	57,3	40,7	25,6	28,3	33,4	29,7
2 členná domácnost	6,9	6,4	46,9	52,9	43,0	53,7	44,8	35,1	45,9	36,3	31,9
3 členná domácnost	0,0	6,7	43,6	52,4	34,9	59,7	33,5	20,9	37,6	32,7	25,0
4 členná domácnost	0,0	1,6	29,7	52,7	24,3	44,4	15,4	11,2	24,2	13,4	9,5
<b>Kategorie věku přednosty domácnosti</b>											
18 – 24 let	8,1	8,3	36,1	51,7	23,3	45,7	23,8	12,8	41,8	22,0	16,4
25 – 34 let	5,1	8,7	36,2	44,7	31,8	45,9	28,2	21,3	36,1	29,8	23,6
35 – 44 let	3,5	3,8	42,8	58,1	36,9	54,4	33,3	22,7	29,4	23,1	19,2
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	3,7	11,0	31,9	69,2	42,4	64,4	47,3	36,1	44,3	37,5	33,1
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	4,3	6,3	40,6	52,9	24,4	65,4	16,8	9,8	31,7	24,0	20,3
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	5,5	3,9	39,6	59,6	33,5	48,0	36,9	23,4	27,3	26,3	17,8
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	4,7	7,0	52,6	53,9	29,0	37,2	24,6	19,1	32,9	22,8	18,3
Obec s více než 100 000 obyv.	6,7	0,0	40,8	34,7	37,6	54,5	21,1	15,5	38,8	23,6	18,2
Praha	2,0	3,9	38,3	41,5	28,4	43,9	21,4	13,0	25,0	17,3	13,5

Tabulka 11: Podíly domácností (v %) s mírou zatížení splátkami přijatých úvěrů vyšší než 33 % - dokončení

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	0,0	-	-	0,0	73,0	74,7	0,0	0,0	-	0,0	0,0
2. kvintil	13,8	5,8	51,7	47,8	29,7	100,0	67,8	51,7	26,6	40,5	37,3
3. kvintil	0,0	13,3	37,2	26,6	42,2	40,1	32,5	7,6	33,9	25,8	23,9
4. kvintil	5,0	6,9	41,8	43,0	26,4	52,8	38,2	28,7	44,0	32,3	26,1
5. kvintil	2,1	3,9	39,3	56,9	32,7	50,3	24,5	18,7	30,6	22,9	17,4

Poznámka: (1) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení podílu domácností s mírou ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna podílu domácností s mírou zatížení přesahující 33 % z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení podílu takových domácností, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %.

(3) - podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Účinek státních nástrojů ke zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení je možno stručně zhodnotit na základě následujících údajů: podíl domácností, které by hypoteticky měly nárok na přidělení hypotečního úvěru na pořízení vlastního bydlení, se zavedením úrokové dotace k hypotečnímu úvěru zvýšil v roce 1997 o 3,4 procentních bodů (v roce 1999 činil odpovídající nárůst 5,1 procentních bodů a v roce 2001 3,6 procentních bodů). Průměrná míra zatížení těchto domácností se vlivem státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru snížila o 3,7 procentních bodů v roce 1997, o 3,6 procentních bodů v roce 1999 a o 1,5 procentního bodu v roce 2001. Zavedení možnosti snížení daňového základu daně z příjmů fyzických osob o částku úroků z přijatých úvěrů na bydlení vedlo k dalšímu dodatečnému snížení míry zatížení domácností splácejících hypoteční úvěr a úvěr za stavebního spoření o 2 procentní body v roce 1999, resp. 1,7 procentního bodu v roce 2001. Vezmeme-li v úvahu, že výše státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru se v roce 2001 snížila na polovinu (tj. z původních 4 procentních bodů na 2 procentní body), pak lze oprávněně spekulovat o silnějším účinku

státní úrokové dotace v porovnání s vlivem daňového odpočtu na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení.

*Shrnutí: K hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení bylo použito několik indikátorů, které v různé míře zohledňovaly účinky nástrojů, kterých domácnosti mohly využít při pořízení nového bytu v bytovém domě. Všechny indikátory ukazují, že rok 1999 (resp. období mezi roky 1997 a 1999) představoval zlom, od kterého bylo pořízení nového vlastnického bydlení pro průměrnou domácnost finančně únosnější. Ačkoliv dostupnost nového vlastnického bydlení se mezi roky 1991 a 2001 snížila, státní podpůrné nástroje (úroková dotace k hypotečnímu úvěru a možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z přijatých úvěrů na bydlení) tento negativní vývoj poněkud eliminovaly, což však pocítily především příjmově silnější domácnosti.*

---

**Literatura:**

- Bogdon A. S., Ayse C. 1997. Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics* Vol. 25, Issue 1, p. 43 – 80.
- Bourassa Steven C. 1996. Measuring the Affordability of Home-Ownership. *Urban Studies* Vol. 33, Issue 10, p. 1867 – 1878.
- Bramley G. 1994. An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. *Housing Studies* Vol. 9, Issue 1, p. 103 – 125.
- Crellin G. 1988. Housing Affordability Index – What it is and isn't. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1988.
- Dieleman F. M. 1994. Social Rented Housing: Valuable Asset or Unsustainable Burden? *Urban Studies* Vol. 31, Issue 3, p. 447 – 464.
- Drudy P. J., Punch M. 2002. Housing Models and Inequality: Perspectives on Recent Irish Experience. *Housing Studies* Vol. 17, No. 4, p. 657 – 672.
- Hui C. M. E. 2001. Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning and Development* Vol. 127, No. 1, p. 34 - 49.
- Hulchanski J. D. 1995. The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. *Housing Studies* Vol. 10, Issue 4, p. 471 – 492.
- Kamath R. 1988. The Measurement of Housing Affordability. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1998.
- Lux M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Lux M., Burdová P. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Memery C. 2001. The Housing System and The Celtic Tiger: The State Response to a Housing Crisis of Affordability and Access. *European Journal of Housing Policy* Vol. 1, Issue 1, p. 79 – 104.
- Strassmann W. P. 2000. Mobility and Affordability in US Housing. *Urban Studies* Vol. 37, Issue 1, p. 113 – 127.
- Thalman P. 1999. Identifying Households Which Need Housing Assistance. *Urban Studies* Vol. 36, Issue 11, p. 1933 – 1948.