

1. Makroekonomický vývoj ČR

Vývoj základních makroekonomických veličin jakými jsou hrubý národní produkt, zaměstnanost, inflace, výše úrokových sazeb, tvorba celkových hrubých investic a další, ve vyspělých zemích významným způsobem ovlivňuje i situaci trhu s bydlením. Hodnota bytového fondu země představuje značnou část celkového národního bohatství, investice do bydlení se významným způsobem podílejí na úhrnu celkových hrubých investic. V této kapitole se proto zaměříme na stručné zhodnocení ekonomického vývoje v ČR v průběhu 90. let ve vztahu k sektoru bydlení a stavební produkci. Hlavní zdroj informací v této části byla data Českého statistického úřadu, údaje Ministerstva financí, České národní banky, Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva pro místní rozvoj. S ohledem na kvalitu dostupných informací je nutno podotknout, že v některých případech bylo nutno přizpůsobit délku uváděných časových řad skutečnosti, že údaje nebyly v dřívějších obdobích sledovány vůbec nebo jsou vzájemně nesrovnatelné z důvodu změny metodiky. V porovnání se zahraničními publikacemi obsahujícími statistické přehledy z oblasti bydlení (např. úvodem zmíněná publikace *Housing Finance* vycházející ve Velké Británii) je rovněž smutným faktem, že české statistiky dosud zdaleka nedosahují takové šíře a hloubky informací, se kterou se běžně setkáváme ve vyspělých zemích. Význam trhu s nemovitostmi je v tomto ohledu v ČR stále poněkud opomíjen, ačkoliv jisté pozitivní změny byly v uplynulých letech možno zaznamenat.

Vývoj výše hrubého domácího produktu bývá nejčastějším ukazatelem ekonomické prosperity země v delším časovém období a používá se i pro účely mezinárodního srovnání. V tabulce 1 je uvedena výše HDP v běžných i stálých cenách v letech 1993 – 2002, sledována je rovněž výše spotřebních výdajů domácností a vlády včetně tvorby hrubého kapitálu. Z tabulky je zřejmé, že ačkoliv výše HDP v běžných cenách ve sledovaném období rostla, HDP ve stálých cenách roku 1995 v období 1997 – 1998 klesal. Na hospodářský útlum v uvedeném období reagovala vláda zaváděním nepopulárních úsporných balíčků, které se dotkly zejména výdajové strany státního rozpočtu. Počínaje rokem 1999 byl opět obnoven reálný růst ekonomiky. Sledujeme-li podíl spotřebních výdajů domácností a spotřebních výdajů vlády na HDP v běžných cenách, pak z dlouhodobého hlediska je zřejmý pozvolný růst podílu spotřebních výdajů domácností a naopak pozvolný pokles podílu spotřebních výdajů vlády. Podíl tvorby

hrubého fixního kapitálu na HDP v podstatě kopíroval průběh ekonomického cyklu – růst tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP v letech 1993 až 1995 byl v roce 1996 vystřídán poklesem, který se zastavil až v roce 1999.

V zásadě neexistuje žádná jednotně přijímaná ekonomická teorie, která by vysvětlovala vztah mezi cyklickým chováním národní ekonomiky a průběhem cyklu na trhu nemovitostí. Ještě v 50. a 60. letech byl rozšířen názor o anticyklickém chování bytové výstavby. Anticyklickým chováním rozumíme skutečnost, že zatímco ekonomika roste (nachází se ve fázi expanze), počet zahájených bytů klesá, jestliže se ekonomika nachází ve fázi recese, počet zahájených bytů naopak roste. Tabulka 2 proto dává do souvislosti vývoj výše HDP, celkového objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů. Z tabulky je zřejmé, že jak stavební výroba v běžných cenách, tak HDP v běžných cenách ve sledovaném období rostly, nicméně podíl stavební výroby na HDP se měnil. Do roku 1996 podíl stavební výroby na HDP rostl, mezi roky 1996 a 1997 v podstatě stagnoval, načež následoval prudký propad, který byl vystřídán růstem v roce 2000. Graf 1 porovnává meziroční tempo růstu HDP, tempo růstu stavební výroby a počtu zahájených bytů. Z grafu je velmi dobře patrné, že stavební výroba (tedy nikoliv jen produkce bytů) v podstatě kopírovala vývoj HDP. Počet zahájených bytů se rok od roku značně měnil, meziroční změny vykazují značné výkyvy, nicméně se zdá, že do roku 2000 vývoj počtu zahájených bytů do jisté míry kopíroval vývoj stavební výroby a HDP, nicméně v letech 2001 a 2002 se choval vyloženě proticyklicky. Ačkoliv k vyslovení relevantnějšího závěru o vztahu stavební výroby a bytové výstavby k průběhu ekonomického cyklu v ČR by bylo třeba sledovat daleko delší časovou řadu, z uvedeného se zdá, že stavební výroba se v uplynulých letech chovala spíše procyklicky (tj. přispívala spíše k prohloubení recese nebo naopak „podporovala“ expanzi ekonomiky). V případě bytové produkce nelze jednoznačný závěr vyslovit.

Tabulka 4 informuje o vývoji výše HDP na obyvatele ve vybraných zemích střední a východní Evropy (SVE) a EU. Z tabulky je zřejmé, že mezi zeměmi SVE zaostává ČR v hodnotě tohoto ukazatele pouze za Slovinskem, porovnání se zeměmi EU však již vyznívá podstatně pesimističtěji. Vezmeme-li v úvahu výši HDP na obyvatele v Řecku a Portugalsku, tedy ve dvou pravděpodobně ekonomicky nejslabších zemích

EU, pak HDP na obyvatele v těchto zemích dosahuje přibližně dvojnásobku odpovídající hodnoty v ČR. Porovnáme-li mezi jednotlivými v přehledu uvedenými zeměmi tempo růstu HDP mezi roky 1995 a 2001, pak srovnání s ostatními zeměmi SVE pro ČR už nevyznívá tak příznivě (Polsko a Maďarsko vykazují podstatně vyšší nárůst HDP na obyvatele než ČR), naopak potěšující je porovnání s vybranými zeměmi EU, kde HDP na obyvatele rostl pomaleji (případně klesal).

Grafy 2 a 3 a tabulky 5 až 7 poskytují informace o výsledcích hospodaření státního rozpočtu a podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích státního rozpočtu, resp. vládního sektoru. Z grafu 2 je zřejmý rostoucí schodek státního rozpočtu, který v současnosti nemá přímý vliv na sektor bydlení, ale do budoucna představuje možné ohrožení ekonomického růstu a tudíž i pozitivního vývoje na trhu s nemovitostmi (v důsledku poklesu kupní síly obyvatelstva, možného růstu úrokových sazeb v ekonomice apod.). Schodek hospodaření celé soustavy veřejných rozpočtů dosahuje již několik let nebezpečně vysokých hodnot zejména v důsledku rostoucího zadlužení okresních úřadů a obcí, což jednak nebezpečně přibližuje ČR hranici maastrichtských kritérií, které musí být splněny pro přistoupení k EU, jednak vytváří negativní podmínky pro úspěšný rozvoj obecní bytové politiky. Z tabulky 5 je patrný klesající podíl výdajů na bydlení, komunální služby a územní rozvoj v poměru k celkovým výdajům státního rozpočtu v letech 1997 až 2001. V uvedeném období došlo k poklesu podílu těchto výdajů o 1,25 procentního bodu (resp. o 14 %). Tabulka 7 uvádí výsledky hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení v prvních dvou letech jeho existence. Jak je zřejmé z tabulky, fond v uvedeném období zejména akumuloval finanční prostředky v podobě dotací (převážně jednorázové privatizační příjmy), které pravděpodobně budou v následujících letech rozdělovány v souladu s existujícími programy podpory bydlení.

Základní přehled o vývoji cen a mezd v průběhu 90. let poskytují grafy 4 až 9 a tabulka 8. V grafu 4 je porovnáván vývoj tří cenových indexů – indexu spotřebitelských cen, indexu cen stavebních prací a indexu cen průmyslových výrobců. Z uvedeného je zřejmé, že ceny stavebních prací rostly v období 1994 – 2002 nejrazantněji. S ohledem na skutečnost, že index cen stavebních prací zachycuje nejen vývoj cen v oblasti staveb pro bydlení, ale vývoj veškerých cen stavebních prací, tabulka 8 informuje o vývoji vybraných složek indexu, které se vztahují k cenám staveb určených pro byd-

lení. Z tabulky 8 je například patrné, že ceny bytových budov rostly (vzhledem k bázi roku 1994) v průběhu sledovaného období rychleji než úhrnná hodnota indexu cen stavebních prací s výjimkou roku 2001. Dále je zajímavou informací skutečnost, že růst cen vícebytových domů byl až do roku 1997 rychlejší než růst cen jedno- a dvoubytových domů, tento poměr se však počínaje rokem 1998 obrátil. V grafu 5 je znázorněn vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen mezi roky 1994 a 2002. Graf velmi významně demonstrovuje skutečnost, že počínaje rokem 1997 začaly ceny bydlení a energií růst výrazně rychleji než ceny ostatních složek spotřebních výdajů domácností, přičemž tento trend stále přetrvává. Graf 6 informuje o vývoji průměrné hodnoty bytu dokončeného v bytovém a rodinném domě v letech 1995 – 2002. Průměrná hodnota bytu dokončeného v daném roce v bytovém domě rostla až do roku 1998, průměrná hodnota bytu dokončeného v rodinném domě rostla až do roku 1999. V následujícím období došlo, podle údajů ČSÚ, dokonce ke snížení průměrné hodnoty bytu dokončeného v daném roce. Průměrná hodnota dokončeného bytu pochopitelně do značné míry závisí na jeho velikosti, v grafu 7 jsou proto uvedeny průměrné hodnoty jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v daném roce. Z grafu je především velmi dobře patrná skutečnost, že počínaje rokem 1998 došlo k významnému zvýšení rozpětí v průměrných hodnotách metru čtverečního obytné plochy bytů dokončených v rodinných a bytových domech. Od roku 1998 začíná průměrná hodnota metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě výrazně převyšovat průměrnou hodnotu metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v rodinném domě. Vztah mezi vyšší průměrné hrubé mzdy zaměstnanců a průměrnou hodnotou metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v daném roce znázorňují křivky v grafu 8. Do roku 1997 se výše podílu hrubé mzdy a hodnoty metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v daném roce v rodinném domě neustále snižovala, tj. docházelo k nestálému rozevírání nůžek mezi relativní cenou bytů dokončených v rodinných domech a příjmovou (nebo lépe řečeno mzdovou) situací domácností. Od roku 1998 je patrný naopak trend sblížování ceny metru čtverečního bytu dokončeného v rodinném domě a průměrné hrubé mzdy, v roce 2002 činila výše průměrné hrubé mzdy více než 60 % ceny metru čtverečního obytné plochy bytu rodinného domu dokončeného v tomtéž roce. V případě bytů v bytových domech se cena metru čtverečního obytné plochy a výše hrubé mzdy průměrného zaměstnance „vzdalovaly“ až do roku 1998, od roku 1999 je patrný opačný trend. V grafu 9 je znázorněn vývoj výše regulovaného

nájemného (v Kč/m²/měsíc) v bytech I. kategorie pro jednotlivé velikostní kategorie obcí v letech 1990 – 2002. Počínaje rokem 1997 se začala projevovat ztuhlá difereciace v cenách nájemného mezi obcemi různých velikostních kategorií, dobře patrná je rovněž souvislost mezi postupným uvolňováním nájemného a cen energií a vývojem cen jednotlivých složek spotřebního koše (viz srovnání grafů 5 a 9). Vývoj míry inflace a růstu průměrné nominální a reálné hrubé mzdy je náplní grafu 10. Míra inflace dosahovala v ČR v letech 1994 – 1998 poměrně vysokých hodnot (8,5 % až téměř 11 %), v roce 1999 nastal strmý pád, kdy se roční míra inflace snížila o více než 8 procentních bodů. Vysoká míra inflace paradoxně může zvyšovat poptávku po nemovitostech, protože investice do nemovitostí představuje jednu z nejlepších cest, jak zabránit poklesu reálné hodnoty peněz v prostředí inflační ekonomiky. Na druhou stranu vysoká neanticipovaná míra inflace odrazuje strádatele, aby ukládali své peníze do bank, věřitelé zvyšují cenu zapůjčovaných prostředků (tj. úrokové sazby) a snižuje se dostupnost úvěrů, které by mohly být použity na nákup bydlení.

Vývoj úrokových sazeb z vkladů a nově čerpaných úvěrů v letech 1993 – 2002 zachycuje graf 11. Průměrné úrokové sazby z vkladů se v letech 1993 – 1996 pohybovaly na poměrně stabilní úrovni, v letech 1997 a 1998 bylo možno zaznamenat jejich růst, který pravděpodobně do jisté míry souvisel s rostoucí mírou inflace. V roce 1999 došlo k výraznému propadu úrokových sazeb z vkladů, překvapující je proto v této souvislosti, ač pomalejším tempem, tak neustále rostoucí objem vkladů klientů u bankovních institucí (graf 12). Průměrné úrokové sazby z nově čerpaných úvěrů podle údajů v grafu 11 pozvolna klesají již od roku 1996. Opět do jisté míry překvapujícím faktem je skutečnost, že banky evidovaly nejvyšší objem poskytnutých úvěrů v letech 1997 a 1998 (viz graf 12). Vysvětlení je však nasnadě – objem poskytnutých úvěrů nezávisí pouze na výši úrokových sazeb, ale rovněž na „přísnosti“ bank při posuzování úvěrové bonity klientů. V uvedeném období byly banky poměrně značně benevolentní při rozhodování o poskytnutí úvěru, které bylo v mnoha případech spíše otázkou dobrých známostí než kvalitního zázemí klienta. Ačkoliv se nejedná pouze o úvěry poskytované na řešení bytových potřeb, pokles úrokových sazeb v ekonomice zvyšuje, za jinak neměnných okolností, dostupnost hypotečních úvěrů, případně úvěrů ze stavebního spoření (blíže k těmto nástrojům v kapitolách 7 a 8 této části publikace) a zvyšuje poptávku po vlastnickém bydlení a investice do bydlení obecně. Vývoj výše úrokových sazeb v ekonomice hraje rovněž významnou roli při vysvětlo-

vání procyklického nebo naopak anticyklického chování trhu s nemovitostmi, které bylo popsáno výše. Obecně se má za to, že sektor bydlení a zejména bytové výstavby je citlivější na pohyb úrokových sazeb než ostatní odvětví ekonomiky. Důvodem je skutečnost, že subjekty na trhu bydlení jsou častěji a ve větší míře odkázány na cizí finanční zdroje, než je tomu v jiných oblastech ekonomiky. Rovněž návratnost investic do bydlení je citlivá na změny úrokových sazeb s ohledem na fakt, že očekávané příjmy z investice jsou rozloženy do velmi dlouhého období a malé změny ve výši úrokových sazeb mají tudíž podstatný vliv na současnou hodnotu těchto budoucích příjmů. Stoupenci anticyklického chování trhu s nemovitostmi argumentují následovně. V období ekonomické expanze se obecně poptávka po úvěrech zvyšuje, což vytváří tlak na růst úrokových sazeb. S růstem úrokových sazeb ovšem klesá dostupnost úvěrů na bydlení i současná hodnota budoucích příjmů z investic do bydlení, což vede k poklesu počtu zahájených bytů (blíže viz Sunega 2002: Makroekonomie bydlení. Praha: VŠE).

Grafy 13 a 14 informují o vývoji míry nezaměstnanosti v ČR v letech 1990 – 2002. Vysoká míra nezaměstnanosti provázená (v delším období) poklesem mezd (nebo alespoň zpomalením jejich růstu vzhledem ke značné nepružnosti mezd směrem „dolů“) vede k poklesu kupní síly obyvatelstva a tudíž (za jinak neměnných okolností) i k poklesu poptávky po bydlení. V ČR je míra nezaměstnanosti silně regionálně diferencována (viz následující kapitola) a projevuje se především poklesem cen nemovitostí a nízkou hladinou „tržního“ nájemného v oblastech s vysokým podílem obyvatelstva bez zaměstnání. V grafu jsou uvedeny hodnoty míry nezaměstnanosti publikované Českým statistickým úřadem a dále údaje Ministerstva práce a sociálních věcí. Údaje obou institucí se liší z důvodu rozdílné definice nezaměstnanosti – ČSÚ používá v rámci Výběrového šetření pracovních sil definici Mezinárodní organizace práce (ILO), podle níž jsou za nezaměstnané považovány osoby, které v referenčním období neměly žádné zaměstnání, neodpracovaly ani jednu hodinu za mzdu nebo odměnu a aktivně hledaly práci, do které by byly schopny nastoupit do dvou týdnů. Za nezaměstnané jsou podle ILO považovány i osoby, které patří mezi registrované uchazeče o zaměstnání, ale nehledají si aktivně práci. MPSV vychází z počtu nezaměstnaných registrovaných na úřadech práce. Z obou zdrojů je však jasně patrný výrazný vzestup míry nezaměstnanosti v letech 1996 až 1999, od roku 1999 se míra nezaměstnanosti stabilizovala na úrovni kolem 9 %.

Údaje o počtu zahájených, rozestavených a dokončených bytů a počtu vydaných stavebních povolení na výstavbu bytových budov uvádí grafy 15 a 16 a tabulky 9 a 10. Počet zahájených bytů rostl v letech 1994 – 1998, většinu zahájených bytů v tomto období představovaly byty v rodinných domech (viz tabulka 9). Podíl počtu bytů zahájených v bytových domech v roce 2001 se v porovnání s rokem 1995 snížil, a to zejména z důvodu poklesu komunální bytové výstavby.

Tabulky 12 a 13 obsahují základní údaje o bytovém fondu zjištěné na základě Sčítání lidu, domů a bytů z let 1991 a 2001. V porovnání s rokem 1991 se v roce 2001 významně zvýšil počet neobydlených bytů, zejména z důvodu růstu počtu přechodně obydlých bytů (převážně byty v městských sídlech, kde není přihlášena žádná osoba k trvalému pobytu, avšak nejedná se o byty neobývané). Z tabulky 12 je rovněž pat-

né, že v porovnání s rokem 1991 se významně zvýšil podíl bytů v osobním vlastnictví na úkor podílu nájemních a družstevních bytů na celkovém bytovém fondu trvale obydlých bytů, nezanedbatelnou zásluhu na tomto stavu měla bezpochyby probíhající privatizace. Mezi roky 1991 a 2001 se v rámci fondu trvale obydlých bytů překvapivě snížilo zastoupení bytů s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi na úkor bytů se třemi a více obytnými místnostmi.

Na závěr této úvodní kapitoly modulové části studie uvádíme stručný přehled hlavních programů podpory bydlení vyhlášených v gesci Ministerstva pro místní rozvoj pro rok 2003. Zdůrazněny jsou změny v podmínkách jednotlivých programů mezi roky 2002 a 2003.

Tabulka 1: Vývoj výše hrubého domácího produktu a jeho složek v letech 1993 - 2002

Rok		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
HDP ve stálých cenách roku 1995 (mld. Kč)	(1)	1 275,3	1 303,6	1 381,1	1 440,4	1 429,3	1 414,4	1 421,0	1 467,3	1 512,6	1 542,2	1 579,0	1 622,0
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	1 020,3	1 182,8	1 381,1	1 567,0	1 679,9	1 839,1	1 902,3	1 984,8	2 175,2	2 275,6	2 374,0	2 506,0
HDP na obyvatele v běžných cenách (Kč)	(3)	98 763	114 432	133 683	151 906	163 042	178 640	184 998	193 218	212 754	223 082		
Spotřební výdaje domácností v běžných cenách (mld. Kč)	(4)	509,5	599,5	692,1	807,3	888,0	950,7	1 005,9	1 059,6	1 141,2			
Spotřební výdaje vlády v běžných cenách (mld. Kč)	(5)	131,5	158,5	169,0	196,1	205,2	210,8	221,4	219,2	233,9			
Tvorba hrubého fixního kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(6)	289,6	339,8	442,5	500,6	514,5	535,5	528,3	561,5	610,9			
Výdaje na konečnou spotřebu v běžných cenách (mld. Kč)	(7)	732,9	862,6	976,7	1 130,7	1 232,5	1 308,6	1 392,5	1 462,4	1 570,7			
Tvorba hrubého kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(8)	279,3	351,9	470,0	536,7	547,4	552,6	534,1	588,7	646,4			
Podíl spotřebních výdajů domácností na HDP (%)	(4)/(2)	49,9	50,7	50,1	51,5	52,9	51,7	52,9	53,4	52,5			
Podíl spotřebních výdajů vlády na HDP (%)	(5)/(2)	12,9	13,4	12,2	12,5	12,2	11,5	11,6	11,0	10,8			
Podíl tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP (%)	(6)/(2)	28,4	28,7	32,0	31,9	30,6	29,1	27,8	28,3	28,1			
Podíl výdajů na konečnou spotřebu na HDP (%)	(7)/(2)	71,8	72,9	70,7	72,2	73,4	71,2	73,2	73,7	72,2			
Podíl tvorby hrubého kapitálu na HDP (%)	(8)/(2)	27,4	29,8	34,0	34,3	32,6	30,0	28,1	29,7	29,7			

Poznámka: údaj za rok 2002 – odhad Ministerstva financí, údaje za roky 2003 a 2004 - predikce Ministerstva financí.

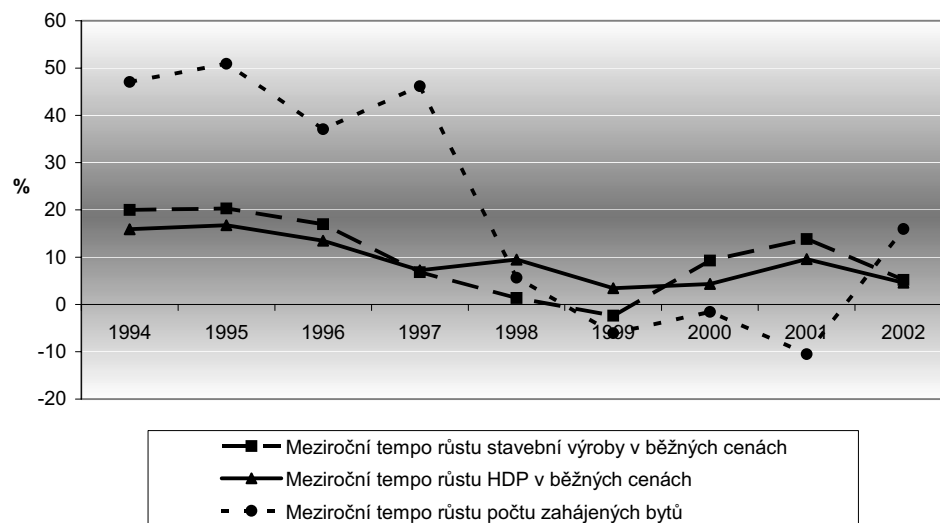
Zdroj: ČSÚ, Ministerstvo financí (makroekonomická predikce)

Tabulka 2: Vývoj výše HDP, stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1993 - 2002

Rok		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	1 020,3	1 182,8	1 381,1	1 567,0	1 679,9	1 839,1	1 902,3	1 984,8	2 175,2	2 275,6
Stavební výroba v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	118,9	142,7	171,7	200,8	214,5	217,4	212,2	231,9	264,0	277,8
Počet zahájených bytů	(3)	7 454	10 964	16 548	22 680	33 152	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606
Podíl stavební výroby na HDP (%)	(2)/(1)	11,7	12,1	12,4	12,8	12,8	11,8	11,2	11,7	12,1	12,2
Meziroční tempo růstu stavební výroby v běžných cenách		-	20,0	20,3	16,9	6,8	1,4	-2,4	9,3	13,8	5,2
Meziroční tempo růstu HDP v běžných cenách		-	15,9	16,8	13,5	7,2	9,5	3,4	4,3	9,6	4,6
Meziroční tempo růstu HDP ve stálých cenách roku 1995		-	2,2	5,9	4,3	-0,8	-1,0	0,5	3,3	3,1	2,0
Meziroční tempo růstu počtu zahájených bytů		-	47,1	50,9	37,1	46,2	5,7	-6,1	-1,6	-10,5	16,0

Zdroj: Český statistický úřad

Graf 1: Porovnání růstu HDP, objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1993 - 2002



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty.

Tabulka 3: Čtvrtletní změny HDP a stavební výroby v letech 2000 - 2002

Rok	Období	2000				2001				2002			
		1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	457,6	506,4	501,9	519,0	498,4	552,8	550,9	573,2	534,0	582,3	569,9	589,4
HDP ve stálých cenách roku 1995 (mld. Kč)	(2)	348,1	377,6	370,5	371,1	360,3	390,4	381,7	380,2	369,6	398,4	388,2	386,1
Stavební výroba v běžných cenách (mld. Kč)	(3)	37,6	59,5	64,9	69,9	45,3	70,9	74,7	73,1	48,4	74,8	76,9	77,4
Podíl stavební výroby na HDP (%)	(3)/(1)	8,2	11,7	12,9	13,5	9,1	12,8	13,6	12,8	9,1	12,8	13,5	13,1
Nominální růst HDP vzhledem ke stejnému období předchozího roku		-	-	-	-	8,9	9,2	9,8	10,4	7,1	5,3	3,4	2,8
Růst stavební výroby vzhledem ke stejnému období předchozího roku		-	-	-	-	20,5	19,2	15,1	4,6	6,8	5,5	2,9	5,9

Zdroj: Český statistický úřad

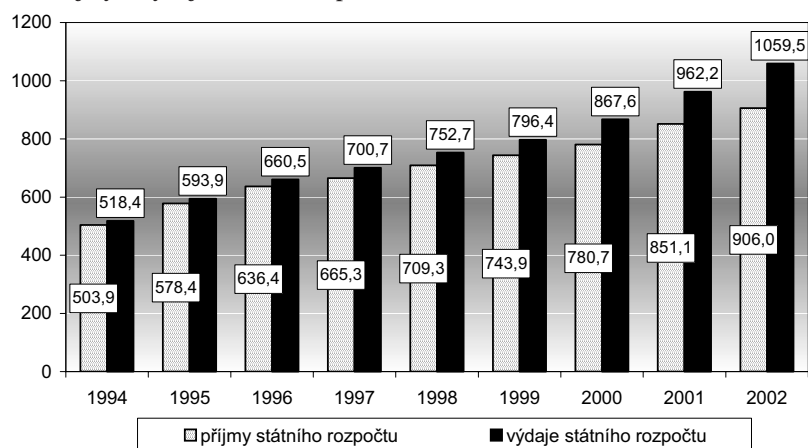
Tabulka 4: Mezinárodní srovnání vývoje HDP na jednoho obyvatele ve vybraných zemích SVE a EU

Země/rok	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2001/1995
Česká republika	5 036	5 141	5 535	5 347	5 007	5 514	109,5
Maďarsko	4 366	4 505	4 648	4 766	4 650	5 089	116,6
Německo	30 104	25 766	26 146	25 623	22 751	22 442	74,5
Polsko	3 292	3 727	4 119	4 012	4 077	4 568	138,8
Portugalsko	10 816	10 704	11 313	11 658	10 609	10 742	99,3
Rakousko	29 213	25 521	26 126	25 896	23 267	23 214	79,5
Řecko	11 250	11 524	11 596	11 860	11 318	11 668	103,7
Slovensko	3 428	3 794	3 951	3 648	3 574	3 685	107,5
Slovinsko	9 419	9 149	9 899	10 101	9 146	9 447	100,3

Poznámka: Hodnoty HDP na obyvatele v běžných cenách v USD, přepočteno běžnými směnnými kurzy.

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Graf 2: Příjmy a výdaje státního rozpočtu v letech 1994 – 2002



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Tabulka 5: Výdaje státního rozpočtu podle funkčního členění v letech 1997 a 2001

	1997 (mil. Kč)	1998 (mil. Kč)	1999 (mil. Kč)	2000 (mil. Kč)	2001 (mil. Kč)	1997 (v %)	1998 (v %)	1999 (v %)	2000 (v %)	2001 (v %)	2001/1997 (index)
Výdaje celkem	524 668	566 741	596 909	632 268	693 920	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Z toho:											
- dávky a podpory v soc.zabez.	205 133	222 242	237 048	255 581	272 776	39,10	39,21	39,71	40,42	39,31	1,33
- vzdělávání	67 167	65 970	71 314	71 660	80 267	12,80	11,64	11,95	11,33	11,57	1,20
- zdravotnictví	27 359	32 805	37 063	36 846	41 988	5,21	5,79	6,21	5,83	6,05	1,53
- obrana	24 539	29 867	33 822	36 639	37 795	4,68	5,27	5,67	5,79	5,45	1,54
- bezpečnost a veřejný pořádek	23 132	23 361	24 341	26 246	27 207	4,41	4,12	4,08	4,15	3,92	1,18
- státní moc, státní správa, územní samospráva a politické strany	17 688	18 197	18 380	31 348	30 470	3,37	3,21	3,08	4,96	4,39	1,72
- doprava	32 218	28 448	34 038	28 531	9 732	6,14	5,02	5,70	4,51	1,40	0,30
- zemědělství a lesní hosp.	11 192	14 254	16 834	17 972	20 287	2,13	2,52	2,82	2,84	2,92	1,81
- bydlení, komunální služby a územní rozvoj	18 997	14 954	15 349	16 052	16 430	3,62	2,64	2,57	2,54	2,37	0,86
- právní ochrana	9 187	9 946	11 279	12 553	13 123	1,75	1,75	1,89	1,99	1,89	1,43
- finanční operace	21 503	24 584	20 332	18 509	52 234	4,10	4,34	3,41	2,93	7,53	2,43
- ostatní činnosti	18 327	17 914	21 252	30 801	19 604	3,49	3,16	3,56	4,87	2,83	1,07

Zdroj: Statistické ročenky ČR 1999 - 2002

Tabulka 6: Výdaje vládního sektoru ve funkčním členění v roce 2001

	mil. Kč	v %
Výdaje celkem	963 874	100,00
Z toho:		
- sociální věci	309 107	32,07
- zdraví	145 443	15,09
- vzdělávání	92 284	9,57
- doprava, pošty a telekomunikace	72 577	7,53
- bydlení a společenská infrastruktura	59 530	6,18
- všeobecné veřejné služby	54 243	5,63
- veřejný pořádek a bezpečnost	43 425	4,51

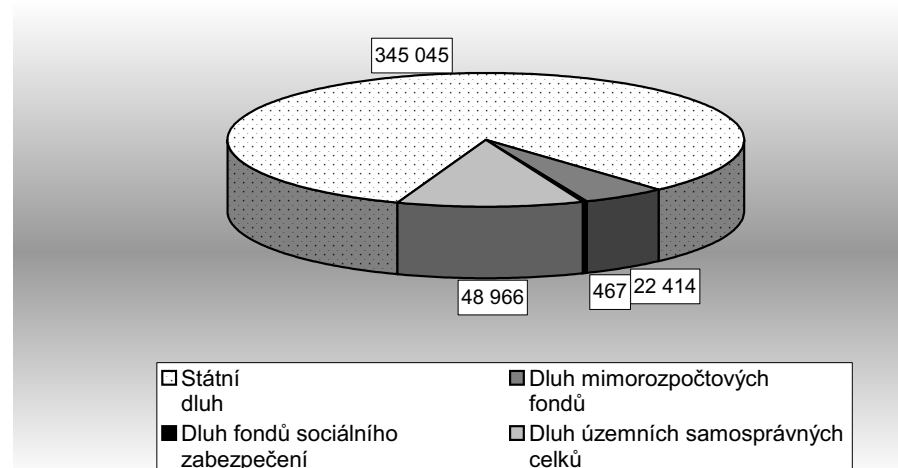
Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 7: Závěrečný účet Státního fondu rozvoje bydlení v letech 2000 a 2001

Rok	2000	2001
Příjmy (mil. Kč)	1 001	8 769
- daňové	0	0
- nedaňové	1	124
- kapitálové	0	0
- přijaté dotace	1 000	8 645
Výdaje (mil. Kč)	1	1 584
- běžné	1	108
- kapitálové	0	1 476
- ostatní	0	0
Saldo příjmů a výdajů (mil. Kč)	1 000	7 185
Zůstatek finančních prostředků k 31.12.	1 000	8 185

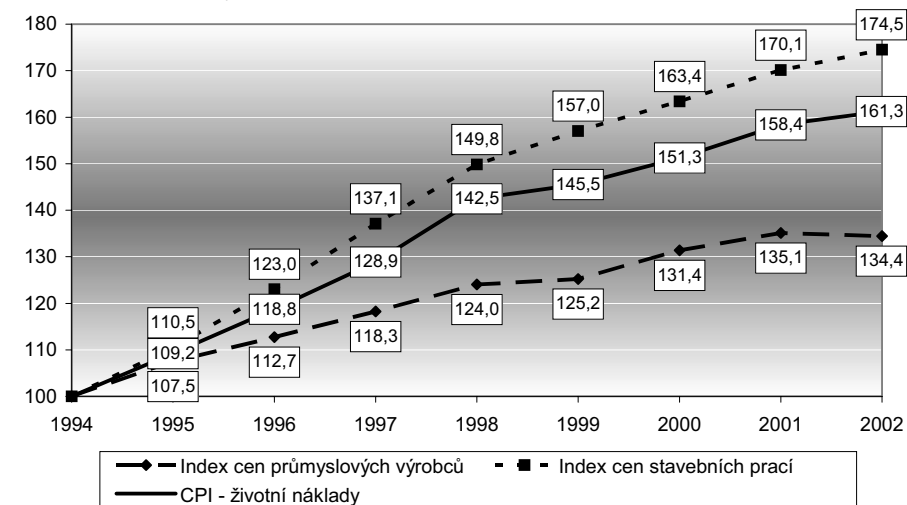
Zdroj: Statistická ročenka ČR 2001, Statistická ročenka ČR 2002

Graf 3: Struktura dluhu vládního sektoru v roce 2001 (mil. Kč)



Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Graf 4: Cenové indexy v letech 1994 – 2002



Poznámka: CPI (Consumer Price Index) – index spotřebitelských cen

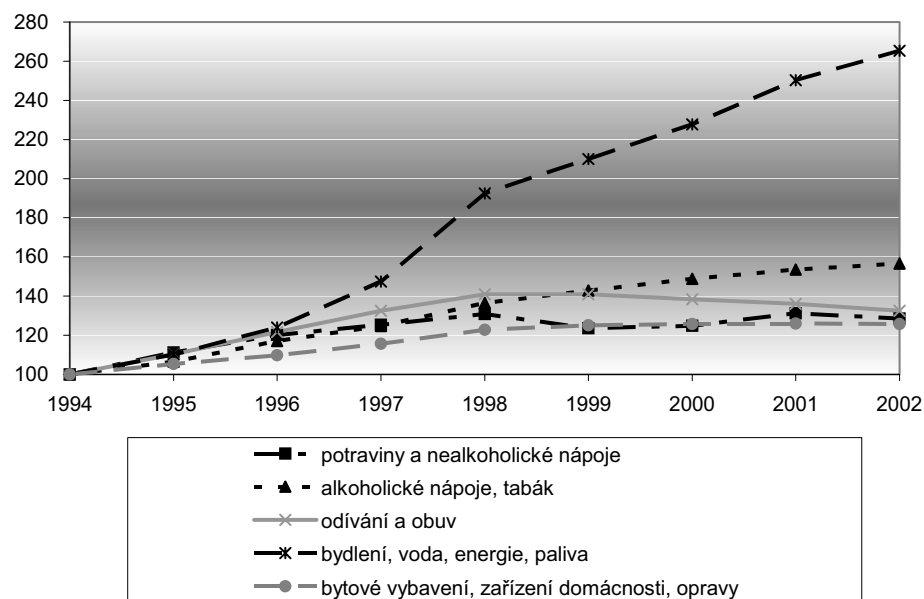
Zdroj: Český statistický úřad

Tabulka 8: Vývoj vybraných složek indexu cen stavebních prací v letech 1994 – 2001 (stavební díla podle směru výstavby)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
budovy bytové	100,0	110,9	123,4	137,8	151,2	158,3	163,9	169,6
budovy nebytové výrobní	100,0	110,6	123,1	137,0	149,8	157,1	163,6	169,8
budovy nebytové nevýrobní	100,0	110,8	122,3	135,4	148,2	154,5	159,7	165,3
inženýrské stavby	100,0	110,3	123,2	137,2	149,5	156,8	163,9	171,6
vodohospodářské stavby	100,0	111,7	123,2	137,6	149,5	157,7	164,1	172,3
domy jednobytové a dvoubytové	100,0	110,7	123,1	137,7	151,3	158,5	164,2	170,1
domy vícebytové	100,0	111,4	124,4	138,4	150,9	157,6	163,0	168,4

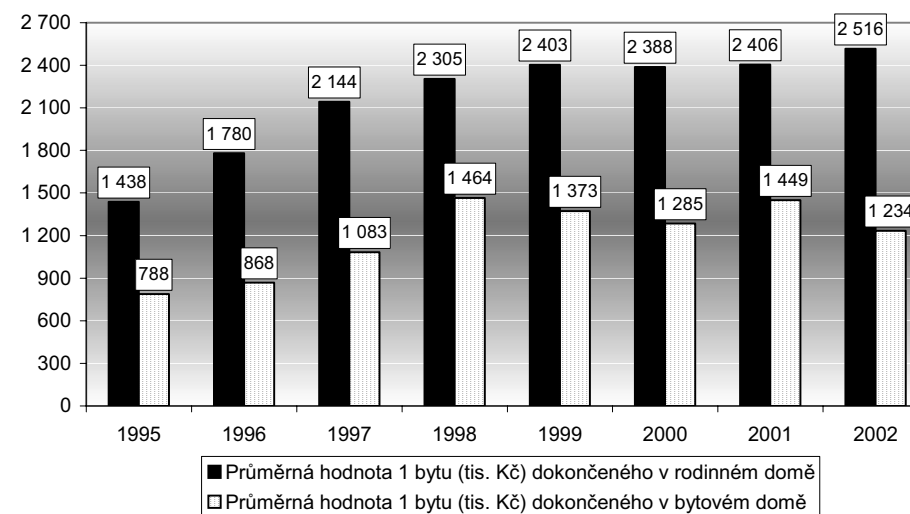
Zdroj: Statistické ročenky ČR 1999 – 2002

Graf 5: Vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen v letech 1994 – 2002



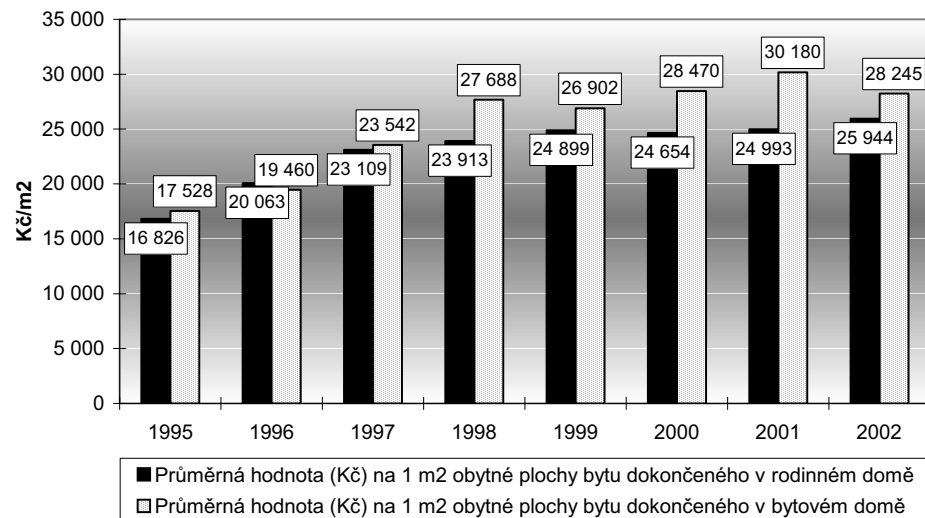
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 6: Průměrná hodnota 1 bytu dokončeného v bytovém a rodinném domě v letech 1995 – 2002



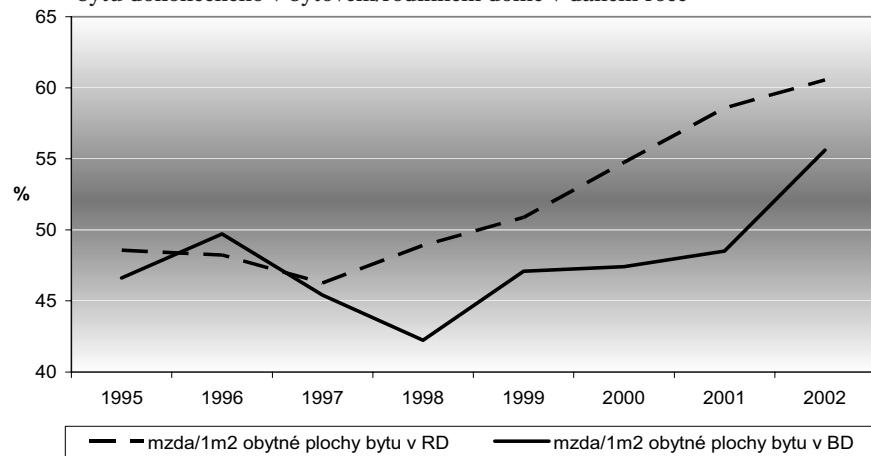
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 7: Průměrná hodnota 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v rodinném/bytovém domě v letech 1995 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

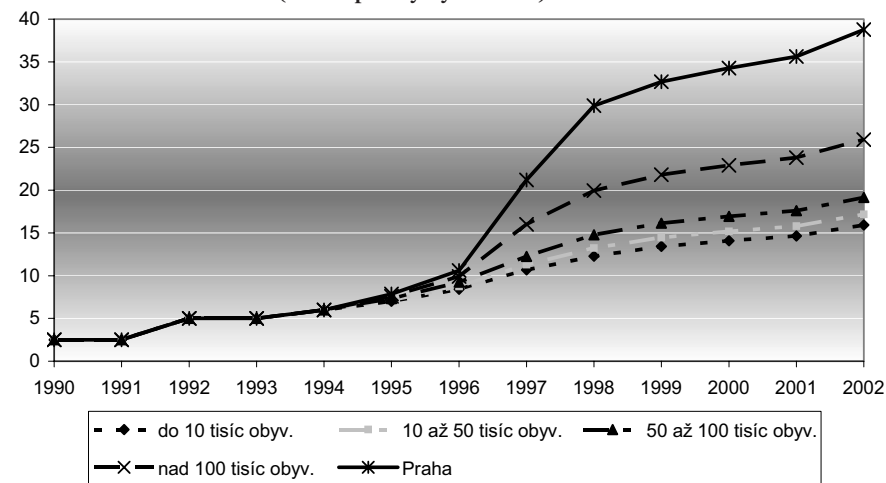
Graf 8: Vývoj poměru průměrné hrubé mzdy zaměstnanců k hodnotě 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v daném roce



Poznámka: RD – rodinným dům, BD – bytový dům.

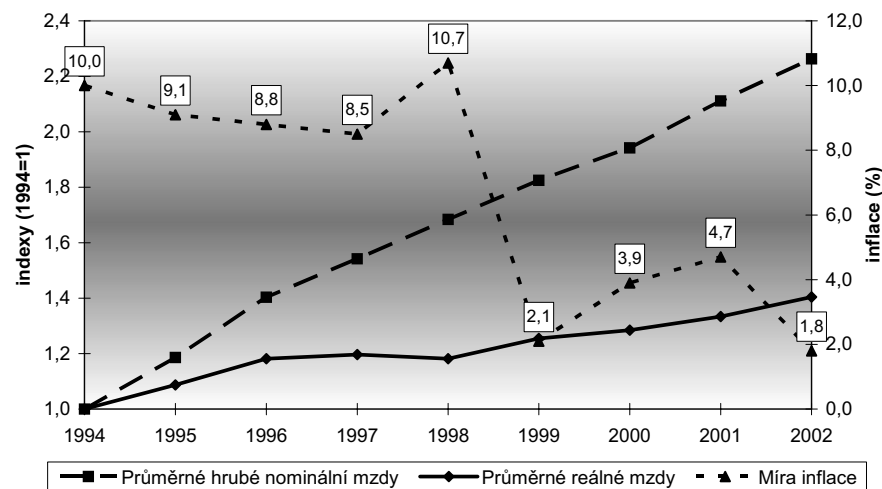
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 9: Vývoj výše regulovaného nájemného v bytech I. kategorie podle velikosti obce v letech 1990 – 2002 (Kč/m² plochy bytu/měsíc)



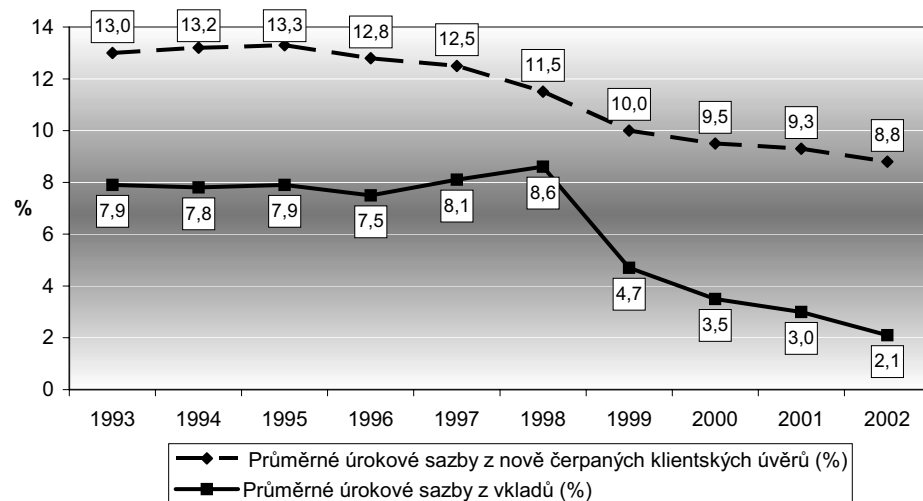
Zdroj: Ministerstvo financí ČR (příloha k důvodové zprávě vládního návrhu zákona o nájemném z bytu a cenách služeb poskytovaných s užíváním bytu)

Graf 10: Vývoj průměrné nominální a reálné hrubé mzdy a míry inflace v letech 1994 – 2002



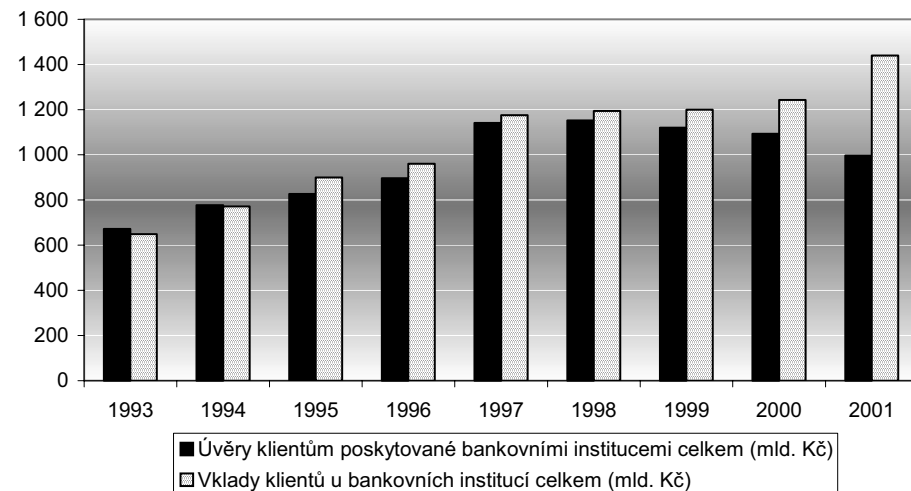
Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty.

Graf 11: Průměrné úrokové sazby z vkladů a úvěrů v letech 1993 – 2002



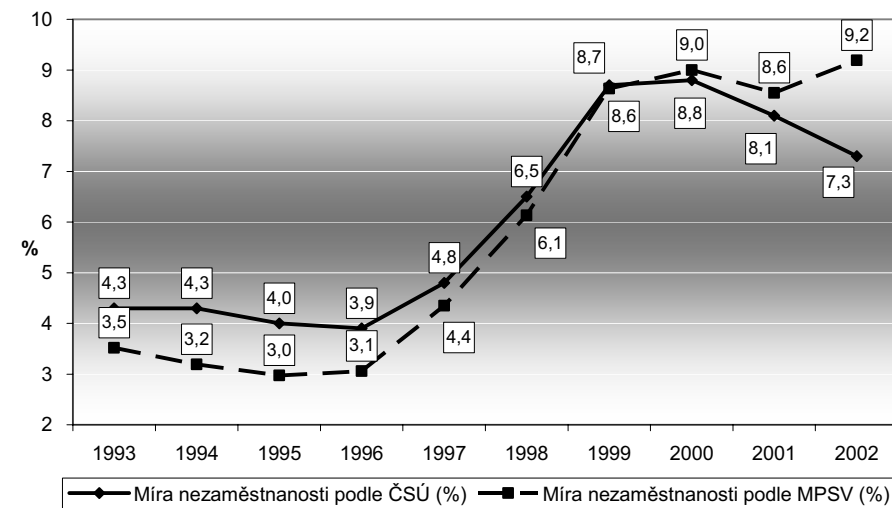
Zdroj: Česká národní banka (ČNB)

Graf 12: Výše vkladů a úvěrů klientů u bankovních institucí v letech 1993 – 2001



Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

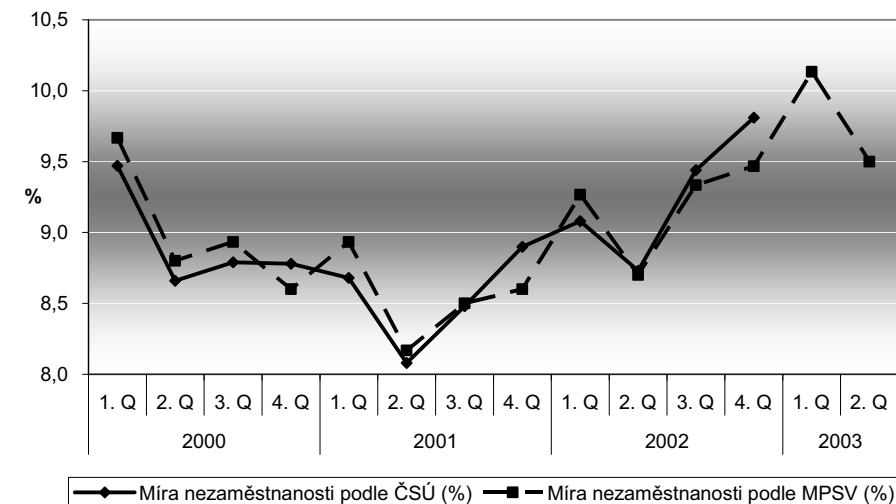
Graf 13: Míra nezaměstnanosti v letech 1993 – 2002



Poznámka: Míra nezaměstnanosti podle MPSV vypočtena jako roční průměr z měsíčních hodnot.

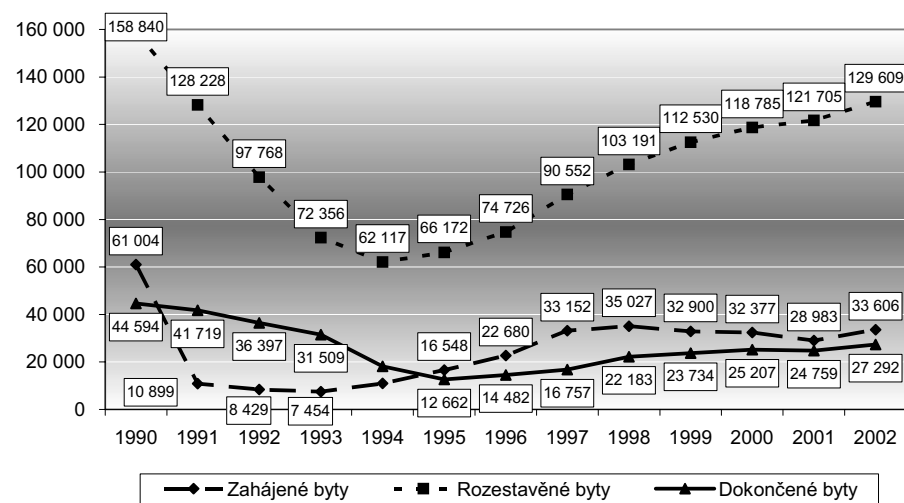
Zdroj: Český statistický úřad a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV)

Graf 14: Míra nezaměstnanosti za jednotlivá čtvrtletí 2000 – 2003



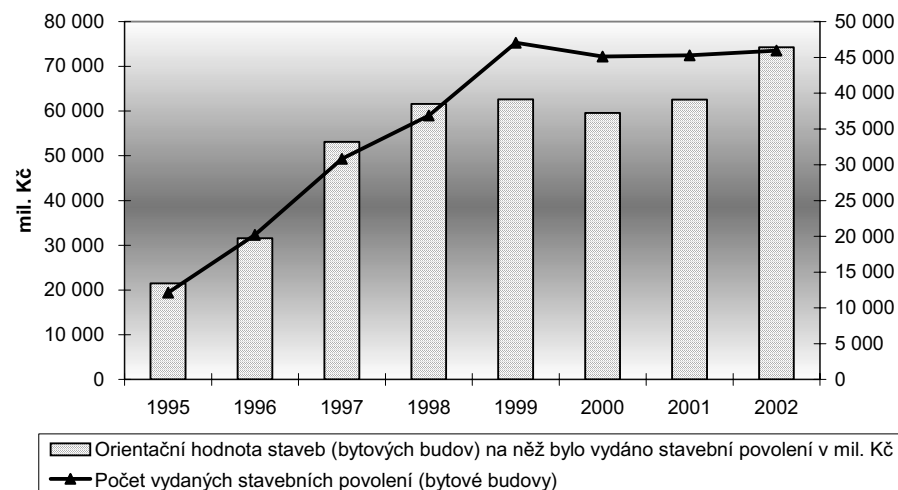
Zdroj: Český statistický úřad a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV)

Graf 15: Počet zahájených, rozestavených a dokončených bytů v letech 1990 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

Graf 16: Počet vydaných stavebních povolení a orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení v letech 1995 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

Tabulka 9: Zahájené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 - 2001

	1995	1998	1999	2000	2001	1995	1998	1999	2000	2001
	absolutně					v %				
Zahájené byty celkem	16 548	35 027	32 900	32 377	28 983					
v tom:										
Zahájené byty ve stavbách pro bydlení	16 548	32 014	28 695	27 204	24 858	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- v rodinných domech	7 205	14 933	12 489	12 177	12 895	43,5	46,6	43,5	44,8	51,9
- v bytových domech	5 007	7 961	7 192	7 097	6 276	30,3	24,9	25,1	26,1	25,2
v tom:										
- družstevní	57	356	393	712	754	1,1	4,5	5,5	10,0	12,0
- komunální	3 015	3 407	3 246	3 679	2 585	60,2	42,8	45,1	51,8	41,2
- ostatní	1 935	4 198	3 553	2 706	2 937	38,6	52,7	49,4	38,1	46,8
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	4 336	9 120	9 014	7 930	5 687	26,2	28,5	31,4	29,2	22,9
V domech s pečovatelskou službou	-	648	1 371	845	1 357					
V nebytových objektech	-	593	1 247	1 453	1 384					
V adaptovaných nebytových prostorách	-	1 772	1 587	2 875	1 384					

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 10: Dokončené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 – 2001

	1995	1998	1999	2000	2001	1995	1998	1999	2000	2001
	<i>absolutně</i>					<i>v %</i>				
Dokončené byty celkem	12 998	22 183	23 734	25 207	24 758					
v tom:										
Stavby pro bydlení	10 996	20 027	20 881	21 642	21 427	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:										
- v rodinných domech	5 430	8 336	9 238	10 446	10 693	49,4	41,6	44,2	48,3	49,9
- v bytových domech	3 583	6 827	6 598	5 926	5 912	32,6	34,1	31,6	27,4	27,6
v tom:										
- družstevní	1 176	138	97	536	890	32,8	2,0	1,5	9,0	15,1
- komunální	1 689	3 216	2 925	2 897	2 686	47,1	47,1	44,3	48,9	45,4
- ostatní	718	3 473	3 576	2 493	2 336	20,0	50,9	54,2	42,1	39,5
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	1 983	4 864	5 045	5 250	4 822	18,0	24,3	24,2	24,3	22,5
V domech s pečovatelskou službou	1 609	811	651	687	708					
V nebytových objektech	57	407	767	745	824					
V adaptovaných nebytových prostorech	336	938	1 435	2 133	1 799					

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 11: Trvale obydlené a neobydlené byty podle SLDB 1991 a 2001

	1991	2001	1991	2001
	<i>absolutně</i>		<i>v %</i>	
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	100,0	100,0
v tom:				
- trvale obydlené	3 705 681	3 827 678	90,9	87,7
- neobydlené	371 512	538 615	9,1	12,3
- z toho důvod neobydlenosti:				
- obydlen přechodně	-	117 247	-	21,8
- slouží k rekreaci	129 199	175 225	34,8	32,5
- nezpůsobilý k bydlení	37 455	53 196	10,1	9,9

Zdroj: Statistická ročenka 2002

Tabulka 12: Byty podle právního důvodu užívání, velikosti a počtu osob

	1991						2001					
	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>
	<i>absolutně</i>			<i>v %</i>			<i>absolutně</i>			<i>v %</i>		
Trvale obydlené byty	3 705 681	1 525 389	2 149 963	100,0	100,0	100,0	3 827 678	1 632 131	2 160 730	100,0	100,0	100,0
Z toho podle právního důvodu užívání bytu:												
ve vlastním domě	1 367 027	1 344 999	21 401	36,9	88,2	1,0	1 371 684	1 351 508	16 595	35,8	82,8	0,8
v osobním vlastnictví	31 164	-	31 164	0,8	-	1,4	421 654	107	421 547	11,0	0,0	19,5
nájemní*)	1 465 231	78 524	1 370 952	39,5	5,1	63,8	1 092 950	60 103	1 013 031	28,6	3,7	46,9
člena bytového družstva**)	697 829	4 535	693 294	18,8	0,3	32,2	548 812	2 895	545 917	14,3	0,2	25,3
člena družstva nájemců***)	-	-	-	-	-	-	103 216	-	103 216	2,7	-	4,8
Z toho s počtem obytných místn.:												
1	574 381	122 022	-	15,5	8,0	-	522 101	97 734	417 577	13,6	6,0	19,3
2	1 170 995	381 694	-	31,6	25,0	-	1 171 440	379 676	779 397	30,6	23,3	36,1
3	1 271 049	461 081	-	34,3	30,2	-	1 358 867	519 026	829 310	35,5	31,8	38,4
4	426 153	312 158	-	11,5	20,5	-	456 935	343 019	111 473	11,9	21,0	5,2
5+	263 103	248 434	-	7,1	16,3	-	282 879	272 589	9 253	7,4	16,7	0,4
Prům. počet obytných místn. na byt	2,66	3,18	2,29				2,72	3,27	2,31			
Průměrný počet osob na byt	2,76	-	-				2,64	2,86	2,47			
Průměrný počet m²:												
celkové plochy na byt	70,5	-	-				76,3	96,7	61,1			
obytné plochy na byt	45,9	56,8	38,2				49,5	63,0	39,4			
obytné plochy na osobu	16,6	19,46	14,37				18,6	21,8	15,8			

Poznámka: *) Ve výsledcích SLDB 1991 nájemní byty včetně LBD.

***) Ve výsledcích SLBD 1991 pouze členů SBD.

****) Člen právnické osoby založené nájemníky za účelem privatizace domu.

Zdroj: Statistická ročenka ČR 1993, SLDB 2001: Základní informace o okresech a krajích, Ministerstvo pro místní rozvoj

Přehled státních programů na podporu bydlení v letech 2002 a 2003

Programy platné v letech 2002 a 2003

Název programu	Podpora stavebního spoření	Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury	
Cíl opatření	Zajištění systému financování stavebního spoření	1) Podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí 2) Rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu	
Forma podpory	Nevratný příspěvek ke stavebnímu spoření.	2002 Nevratná investiční dotace Ad 1) 320 tis. Kč/byt pro nové byty 200 tis. Kč/byt pro dlouhodobě prázdné byty 370 tis. Kč/byt pro byty z bývalých vojenských objektů Ad 2) 80 tis. Kč/budoucí byt	2003 Nevratná investiční dotace Ad 1) 550 tis. Kč/byt 630 tis. Kč/byt pokud je potřeba vystavět komunikace a tech. sítě Ad 2) 80 tis. Kč/budoucí byt
Uchazeč	Účastník stavebního spoření, který má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření u jedné z oprávněných stavebních spořitelů.	Obec	
Podmínky	Příspěvek ve výši 25% z ročně naspořené částky, maximálně 4 500 Kč/rok .	Ad 1) Obec nesmí fin. prostředky určené k výstavbě sružit s žádnou FO, nebo PO; pozemek musí být ve vlastnictví obce; pokud se jedná o úpravu stojící budovy musí ta být ve vlastnictví obce; plocha 80% bytů v domě max. 60 m ² , ostatní max. 80 m ² . Ad 2) Pomoc obci se zainvestováním obecních pozemků určených k bytové výstavbě do 5 let od dokončení investice.	
Státní rozpočet	V roce 2002 bylo na tento program uvolněno 11 mld. Kč.	V roce 2002 bylo na tento program uvolněno 547,4 mil. Kč. V roce 2002 bylo možné obecní fin. prostředky sružit s FO nebo PO při zachování většinového (nejméně 51%) vlastnického podílu obce.	
Poznámky	Přijaté úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů.		

Název programu	Podpora regenerace panelových sídlišť	Podpora komplexních rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií (Program Panel)
Cíl opatření	Komplexní zlepšení obytného prostředí	Pomoc s financováním komplexních oprav panelových domů, včetně zlepšení tepelně technických vlastností
Forma podpory	Nevratná účelová dotace do výše 70% rozpočtových nákladů na zpracování regulačních plánů panelových sídlišť a výstavbu dopravní	- Státní úroková dotace - Bankovní záruka - Odborná technická pomoc

Název programu	Podpora regenerace panelových sídlišť	Podpora komplexních rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií (Program Panel)
Forma podpory	a tech. infrastruktury. Na výstavbu veřejných prostranství, cyklistických stezek, ploch veřejné zeleně a na sanaci a zřizování hřišť .	Podpora se poskytuje ve formě 3%, v hosp. a strukt. postižených oblastech 4-5% snížení úrokového zatížení úvěru. Podpora se poskytuje nejvýše po dobu 15 let. Bankovní záruku lze poskytnout max. do výše 70% nesplacené jistiny úvěru.
Uchazeč	Obec, s panelovým sídlištěm o celkovém počtu nejméně 150 bytů.	Vlastník, či spoluvlastník panelového domu.
Podmínky	- Obec musí mít schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště; nejméně 30% nákladů financuje obec. - Na projekt nebyla poskytnuta podpora z jiných podpůrných programů. Dotaci lze poskytnout i na již zahájené úpravy.	Dané nařízením vlády 299/2001 Sb. Žádost musí být doložena kladným stanoviskem poradenského informačního střediska.
Státní rozpočet	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu 70 mil. Kč.	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu 252 mil. Kč.
Poznámky		Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.

Název programu	Podpora modernizace bytového fondu	Podpora hypotečního úvěrování (s výhradou viz. Poznámka)	Podpora oprav bytového fondu
Cíl opatření	<i>Podpora odstraňování zanedbanosti bytového fondu.</i>	<i>Zvýšení dostupnosti dlouhodobých komerčních úvěrů pro soukromé stavebníky.</i>	<i>Opravy bytových domů postavených panelovou technologií. Cílem podpory je pomoc při odstranění závažných technických závad (statického a bezpečnostního charakteru).</i>
Forma podpory	Nízkoúročný úvěr obcím	Úhrada částí úroku z úvěru jehož souhrnná výše nepřekročí: - 2 mil. Kč – rodinný dům se dvěma byty - 1,5 mil. Kč – rodinný dům s jedním bytem - 12 tis. Kč/m ² plochy bytu, max. 800 tis. Kč/byt	2002 Nebyla omezena max. částka na byt. 2003 Nevratná účelová dotace do výše 40% rozpočtovaných nákladů, max. 45 tis. Kč/byt.
Uchazeč	Obec (soukromý vlastník prostř. obce)	Stavebník – FO, obec, bytové družstvo	Vlastníci bytových domů a bytů postavených panelovou technologií
Podmínky	Podpora je určena obcím a vlastníkům domů na péči o stávající bytový fond. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje obcím úvěry s úrokovou sazbou 3% p.a. se splatností 10 let. Obec musí mít	Příspěvek se vztahuje na výstavbu či dostavbu rodinného domu i bytu, koupí pozemku, na splacení úvěru sjednaného po 1.1. 1995	Žadatelé musí mít nařízení stavebního úřadu týkající se nutnosti opravy, na níž tento program umožňuje získat dotaci.

Název programu	Podpora modernizace bytového fondu	Podpora hypotečního úvěrování (s výhradou viz. Poznámka)	Podpora oprav bytového fondu
Podmínky	schválený územní plán a zřízený fond určený k provádění oprav a modernizací.		
Státní rozpočet	350 mil. Kč	V roce 2002 byla vyhrazena částka ve výši 530 mil. Kč.	V roce 2002 bylo vyčleněno 280 mil. Kč.
Poznámky	Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.	V roce 2002 činila výše dotace 1 procentní bod, od 1.2. 2003 je vzhledem k nízkým úrokovým sazbám nulová. Nárok na tuto podporu trval po celou dobu splácení hypotečního úvěru, max. 20 let.	V roce 2002 se tento program jmenoval Podpora oprav bytové panelové výstavby.

Název programu	Podpora výstavby bytů a rodinných domů pro osoby mladší 36 let	Podpora výstavby nájemních bytů a domů s pečovatelskou službou
Cíl opatření	<i>Podpora výstavby bytů a rodinných domů ve vlastnictví FO</i>	<i>Podpora výstavby nájemních bytů a domů s pečovatelskou službou (DPS)</i>
Forma podpory	Úvěr do výše 200 tis. Kč; úrok 3 % p.a.; splatnost 10 let.	Nevratná účelová dotace na vybrané akce maximálně: - 320 tis. Kč/byt pro výstavbu nájemních bytů - 400 tis. Kč/byt, jedná-li se o výstavbu bytu na nezainvestovaném území bez technické infrastruktury, - 370 tis. Kč/byt v případě rekonstrukce bývalých vojenských objektů, - 500 tis. Kč/byt v případě bytu zvláštního určení, - 700 tis. Kč/byt v DPS Maximálně 50% investičních nákladů.
Uchazeč	FO do 36 let věku.	Obec
Podmínky	Stavební povolení vydané nejdříve 1.1. 2000; žadatel ani manželka nesmí v roce podání žádosti překročit věk 36 let a nesmí být vlastníky ani spoluvlastníky jiné nemovitosti určené k bydlení.	Pozemek, na kterém bude stavba prováděna, musí být ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví obce. Pokud je tato stavba prováděna úpravou budovy musí být ve vlastnictví či spoluvlastnictví obce. Po dobu 20 let nesmí být nájemné vyšší než věcně usměrňované, vlastnictví bytů nesmí být převedeno na jinou osobu. 5% bytů musí splňovat požadavky pro užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu.
Státní rozpočet	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu 350 mil. Kč.	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu 6 mld. Kč.
Poznámky	V roce 2002 program pod názvem „ Podpora mladých “.	Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.

Programy platné v roce 2003

Název programu	Program výstavby podporovaných bytů	Podpora hypotečního úvěrování osobám do 36 let
Cíl opatření	Vytvořit podmínky pro výstavbu obecních nájemních bytů k řešení naléhavé bytové situace zranitelných či znevýhodněných skupin obyvatel.	Zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi.
Forma podpory	Nevratná účelová dotace na konkrétní akci ve výši: - Chráněný byt ¹ max. 600 – 800 tis. Kč / byt - Byt na půli cesty ² max. 600 tis. Kč. / byt - Vstupní byt ³ 250 tis. Kč / byt	Úhrada části úroku z úvěru jehož souhrnná výše nepřekročí: - 1,5 mil. Kč – rodinný dům s jedním bytem - 12 tis. Kč/m ² plochy bytu, max. 800 tis. Kč / byt Pokud úvěr tyto limity překročí, pak tato část není dotována. Podpora se poskytuje ve výši 1 - 4 procentní body v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb.
Uchazeč	Obec, nebo sdružení, kde je obec min. 51% podílníkem.	Mladí lidé do dovršení věku 36 let.
Podmínky	Dané „Programem výstavby podporovaných bytů“.	Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení úvěru, max. 10 let. Žadatel nesmí vlastnit ani spoluvlastnit byt, bytový nebo rodinný dům. Pořizovaný dům / byt byl zkolaudován před nejméně 2 roky.
Poznámky		Dotace je poskytována ve výši 2 procentních bodů.

Název programu	Hypoteční úvěr s narůstající výší splátek	Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou
Cíl opatření	Oživení nové bytové výstavby, zpřístupnění hypotečních úvěrů obyvatelům s příjmy do 4 násobku životního minima.	Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou
Forma podpory	Návratný státní příspěvek	Nevratná státní účelová dotace
Uchazeč	Klient hypoteční banky s příjmy pod danou hranicí	Obec
Podmínky	Návratný státní příspěvek poskytovaný v souběhu s poskytnutím hypotečního úvěru. Žadatel musí splňovat: - Finanční prostředky (hypotéka+vlast. kapitál+event. stát. půjčka), - Příjem žadatele nepřesáhne čtyřnásobek živ. minima, - Stavební povolení vydané po 1.7. 1997, - Max. výše úvěru 700 tis. Kč, - Žadatel je prvonabyvatel nebo stavebník již postaveného bytu aj.	Vztahuje se na domy zvláštního určení – pro osoby se sníženou soběstačností – s max. plochou 50 m ² ve výši: - 700 tis. Kč/byt v obci do 10 tisíc obyvatel; - 600 tis. Kč/byt v obci od 10 do 100 tis. obyvatel; - 500 tis. Kč/byt ve městech nad 100 tis. obyvatel. V případě sdruženého financování musí být obec vlastníkem nejméně 51% podílu na postaveném domě.
Státní rozpočet	Prostředky jsou zahrnuty v programu „Podpora hyp. úvěrování“.	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu 588,6 mil. Kč.
Poznámky	Zaplacené úroky je možné odečíst ze základu daně z příjmu.	

¹ Chráněný byt – zde se rozumí byt v domě zvláštního určení, užívaný právem nájmu, určený k uspokojování bytových potřeb osob, které mají zvláštní potřeby z důvodů zdravotních, či z důvodu pokročilého věku.

² Byt na půli cesty – je byt v domě zvláštního určení sloužící k uspokojení bytových potřeb osob se zvláštními potřebami v této oblasti. Cílem je poskytnutí pomoci při překonávání nepříznivé sociální situace, možnost socializace a prevence sociálního vyloučení.

³ Vstupní byt – je nájemní byt určený k uspokojení bytových potřeb osob znevýhodněných v přístupu k bydlení tzn. osob, které v důsledku svého postavení nemají možnost získat byt i při využití stávajících systémů podpory sociální a bytové politiky.