

Analýzy podpor bydlení v gesci MMR

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Finální verze

31. srpna 2010



Obsah prezentace

- **Manažerské shrnutí**
- **Metodika výpočtu**
 - Přínosy pro státní rozpočet a veřejné rozpočty z investic a státních podpor v bytové výstavbě
- **Výpočty fiskálních dopadů jednotlivých programů**
 - Nový PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace) 23
 - Nový PANEL – úroková dotace (průběžná alokace) 28
 - Nový PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr 33
 - Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem 39
 - Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu 44
 - Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů 52
 - Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů 55
 - Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů 60
 - Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let 65
 - Podpora výstavby podporovaných bytů 72
 - Podpora regenerace panelových sídlišť 77
 - Podpora oprav domovních olověných rozvodů 82
 - Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů 87
- **Analýza zacílení podpor**
- **Analýza substitučních a důchodových efektů parametrických změn systému podpor**

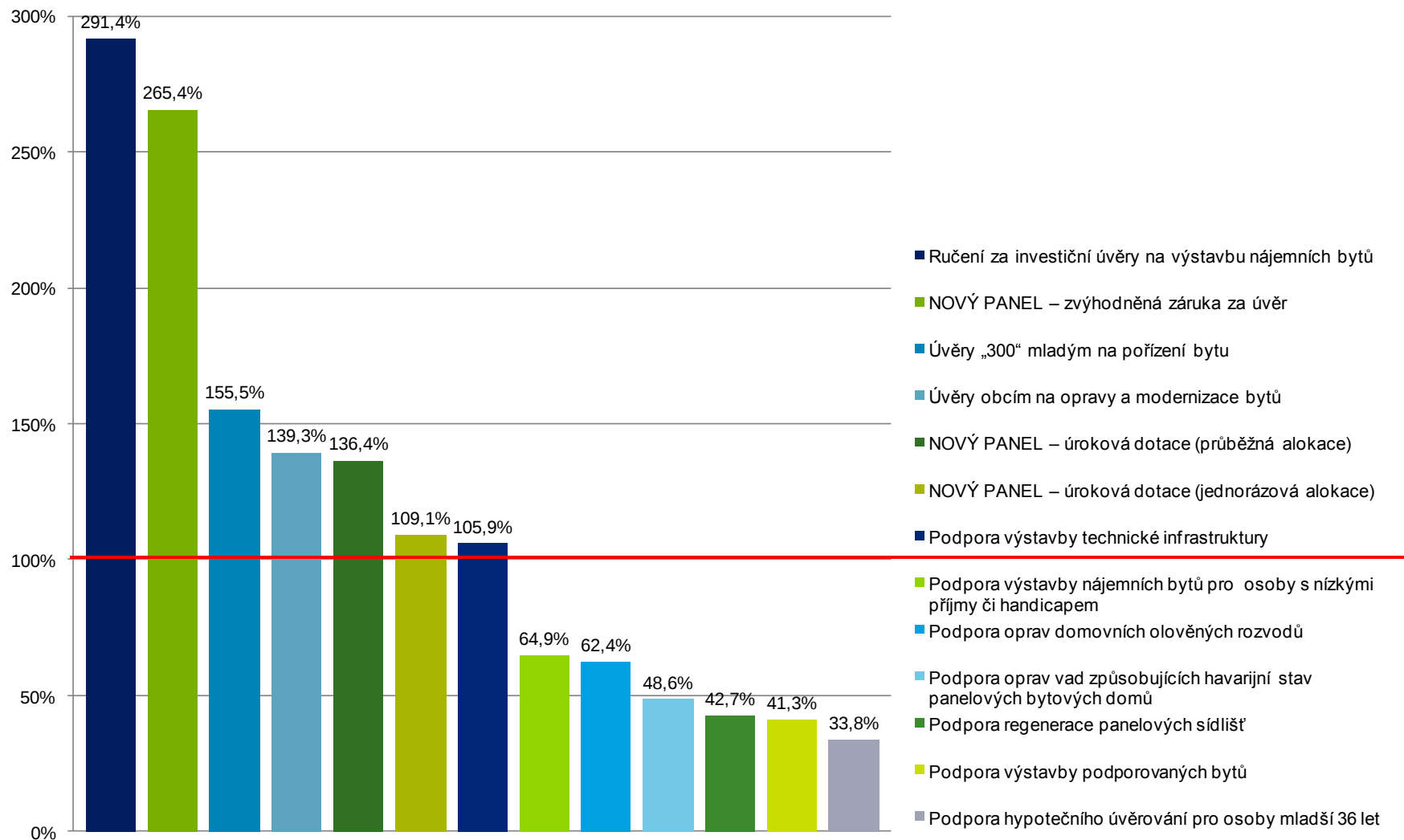
Manažerské shrnutí

Fiskální návratnost z poskytnutých podpor

Podpora	Do státního rozpočtu	Do ostatních veřejných rozpočtů	Celkem
NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)	101,4 %	7,7 %	109,1 %
NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)	126,7 %	9,6 %	136,4 %
NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr	244,6 %	20,8 %	265,4 %
Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem	59,3 %	5,5 %	64,9 %
Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu	148,9 %	6,6 %	155,5 %
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	136,0 %	3,3 %	139,3 %
Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů	263,6 %	27,8 %	291,4 %
Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů	44,5 %	4,2 %	48,6 %
Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let	33,8 %	-	33,8 %
Podpora výstavby podporovaných bytů	37,8 %	3,5 %	41,3 %
Podpora regenerace panelových sídlišť	39,1 %	3,7 %	42,7 %
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	57,0 %	5,3 %	62,4 %
Podpora výstavby technické infrastruktury	96,8 %	9,1 %	105,9 %

Manažerské shrnutí

Porovnání jednotlivých programů z hlediska fiskální návratnosti



Předmět analýzy

„Předmětem analýzy je zjistit návratnost investované státní podpory do vybraných podpor a programů státní politiky bydlení pro veřejné rozpočty, respektive pro státní rozpočet.“



**Analýza fiskálních dopadů
podpor v oblasti bydlení
poskytovaných v gesci MMR
Metodika výpočtu**



Zdrojová data

Zdroj	Typ a dostupnost dat
MMR	Poskytnutá data: • Podmínky poskytování jednotlivých podpor • Nárok dotace a celkové výše investic z údajů ze stavebních povolení za rok 2010 u programů podpory výstavby podporovaných bytů, podpory regenerace panelových sídlišť, podpory oprav domovních olověných rozvodů a podpory výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů
SFRB	Veřejně dostupná data: • Výroční zprávy z let 2000 až 2009
ČSÚ	Veřejně dostupná data: • Roční a čtvrtletní data národního účtu F – Stavebnictví pro odvětví 45 – Stavebnictví dle odvětvové klasifikace ekonomických činností OKEČ^{*)} pro rok 2008 • Indexy spotřebitelských cen po čtvrtletích od roku 2005 • Počty obyvatel v jednotlivých částech obcí ČR ke dni posledního sčítání obyvatel v roce 2001.
ČDS	Veřejně dostupná data: • Celostátní přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2010
ČNB	Veřejně dostupná data: • Vývoj dvoutýdenní REPO sazby od 1. 1. 2005.



^{*)} Odvětvová klasifikace ekonomických činností (OKEČ)

Předmětem odvětvové klasifikace ekonomických činností jsou všechny pracovní činnosti vykonávané ekonomickými subjekty a jsou určované jejich vývojem. Obecně je činnost dána kombinací práce, výrobní techniky, informační sítě, materiálů, výrobků a vede k vytvoření specifických výrobků nebo výkonů (služeb). Každá položka zahrnuje seskupení stejnorodých činností na příslušném stupni třídění. Hlavním účelem odvětvové klasifikace je poskytnutí hierarchického třídění ekonomických činností, které je možno využít pro rozčlenění informací podle těchto činností pro analytické práce ve statistice i v jiných oblastech. Z hlediska podobnosti činností lze jednotlivé organizační jednotky seskupovat do příslušných agregací. Hlavním zdrojem dat je odvětví 45 Stavebnictví národního účtu F – Stavebnictví, jelikož data jemnějšího dělení (odvětví 45.21 1 „Bytová výstavba“ národního účtu F – Stavebnictví, ani odvětví 45.2 Pozemní a inženýrské stavitelství) nejsou aktuálně k dispozici.

Základní principy a předpoklady (1/2)

- V rámci celé analýzy je respektován **princip opatrnosti**. To znamená, že v případech nejistoty ohledně přesných údajů a jejich rozložení se volí **konzervativnější předpoklad** a předložené výsledky fiskálních přínosů jednotlivých podpor lze tak považovat za **spodní hranici odhadu**.
- Výpočet je postaven na údajích ČSÚ pro **celé odvětví Stavebnictví**, což uvedený odhad fiskální návratnosti mírně podhodnocuje. Odhad fiskální návratnosti je také konzervativní z důvodu nemožnosti zahrnutí dalších potenciálních příjmů fiskálu kvůli detailní neznalosti dalších aspektů podporovaných projektů, např. způsobu financování výstavby podporovaných bytů.
- Předpokládáme, že relativní vztah mezi výší poskytnuté podpory a výší realizované investice se u jednotlivých programů v čase nemění. Některé výpočty jsou založeny na historických datech a jsou vztaheny k legislativním podmínkám roku 2010, případně roku 2011.
- Předpokládáme, že **mezní investice ze státní podpory** (přírůstek objemu investice s každou další 1 Kč poskytnuté podpory) je v rámci jednotlivých podpor **konstantní**.
- Ve výpočtech uvažujeme jen některé, relativně **přímé a odhadnutelné fiskální přínosy**. Například nepočítáme příjem z daně ze zisku financujících bank, spotřební daň z pohonných hmot spotřebovaných v rámci výstavby, apod.
- Ve výpočtech jsou zahrnuty i **fiskální přínosy**, které budou **realizovány v budoucích obdobích**. Uvedenou návratnost proto nelze očekávat již v prvním roce po poskytnutí dotace. Předpokládá se, že objem přiznaných podpor je rozložen v čase rovnoměrně a vyplacení poměrných částí se opakuje ve stejné výši každý další rok po celou dobu jejich čerpání.
- V případě programů, u kterých je možné **různé použití podpory** (výstavba bytu, nákup staršího bytu, rekonstrukce) započítáváme jednotlivé položky fiskálních přínosů **proporcionálně** v odhadnutém poměru uvedených možností použití podpory.

Základní principy a předpoklady (2/2)

- Programy spjaté s úvěrovými službami (poskytnutí úvěru, úroková dotace, zaručení úvěru, apod.) implicitně předpokládají čerpání úvěru. Je-li úvěr poskytnut komerčním bankovním subjektem (nikoliv SFRB či MMR), započítáváme do fiskálních přínosů také **daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru**. Pokud čerpání úvěru není stanoveno charakterem podpory, není daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru započítána, jelikož financování investice může být zajištěno i jinými způsoby (např. z vlastních zdrojů).
- V případě přímého poskytnutí úvěru žadateli (např. Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu, Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů) je **objem poskytnutých úvěrů** po čase (maximálně 10 – 20 let dle typu programu) **opět splacen poskytovateli** (státu, SFRB), včetně pravidelných splátek úroku. Jako fiskální přínos tedy počítáme také současnou hodnotu splátek úvěru (úmor jistiny a úrok).
- V prvních výpočtech jsme uvažovali, že pro některé výstavby nových bytů vstupuje mezi stavebníka a konečného vlastníka ještě developer. Vzhledem ke stále probíhající ekonomické krizi lze výši jeho zisku aktuálně považovat vzhledem k výši zisku stavebníka za srovnatelnou, byť v minulosti tomu bývalo jinak. Z analyzovaných podpor jsme možnou přítomnost developera identifikovali pouze u programu Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu.

Postup výpočtu

Odhad objemu investice
z 1 Kč poskytnuté podpory

Výpočet dílčích fiskálních přínosů
dle charakteru předmětu podpory

Základem výpočtu fiskálních přínosů je odhad, jak vysokou investici bez DPH vygeneruje státem poskytnutá 1 Kč pro jednotlivé programy. Odhad je řešen dvěma způsoby:

- **Z historických dat**

Jsou-li pro daný program k dispozici historická data, je průměrný poměr výše investice k objemu poskytnuté podpory odhadnut jako podíl celkového objemu všech podpořených investic a objemu poskytnutých podpor.

- **Z podmínek podpory**

Pokud historická data pro daný program k dispozici nejsou, je odhad učiněn na základě podmínek daného programu. Bere se vždy v úvahu maximální povolené čerpání dotace (tzn. poměr pak ukazuje minimální výši investice připadající na 1 Kč poskytnuté podpory).

Výsledný poměr je v případě potřeby **očištěn o DPH**.

Výpočet objemu investice z 1 Kč poskytnuté podpory se mezi jednotlivými programy liší. Proto je pro každý program způsob výpočtu této veličiny popsán zvlášť v rámci jednotlivých kapitol.

Nejčastější identifikované fiskální přínosy tvoří příjmy z:

- DPH
- Odvody ze mzdy
 - Sociální pojištění
 - Zdravotní pojištění
 - Daň z příjmu FO
- Daň z příjmu PO
- Multiplikační efekt – daň z příjmů PO
- Daň z nemovitosti
- Daň z příjmu PO z úroků z komerčního úvěru
- Daň z převodu nemovitosti

Ve výpočtech nepočítáme např. příjem ze spotřební daně na pohonné hmoty, které byly spotřebovány v rámci výstavby, atd. (viz Základní principy a předpoklady)

DPH

- Z dokončené investice je uplatňována DPH ve výši:

- **Snížené sazby 10 % z celkové investice**

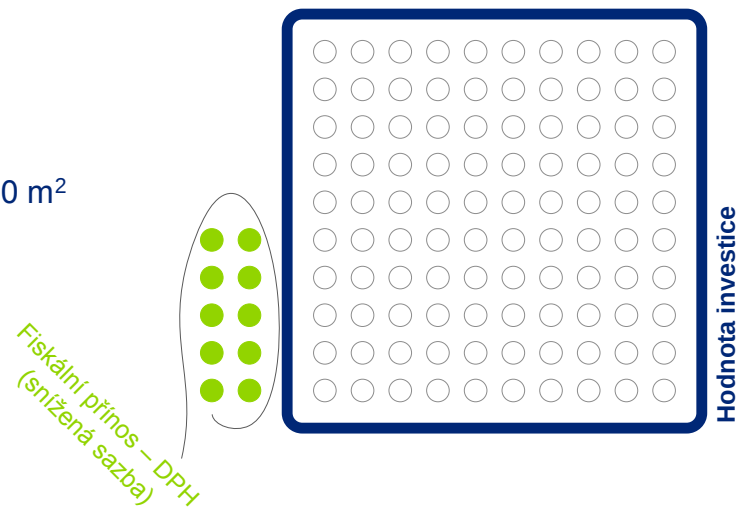
Pro byty, jejichž celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m²

Pro rodinné domy, jejichž celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m²

Pro rekonstrukce a opravy

- **Základní sazby 20 % z celkové investice**

Pro ostatní případy



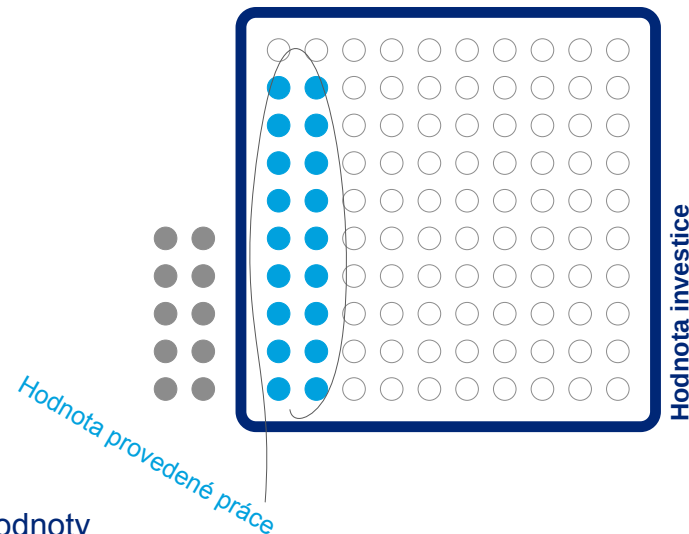
- DPH je příjmem státního rozpočtu. Počítáme ji v období realizace stavebních prací, tedy v případě bytové výstavby rovnoměrně rozloženou do 2 let od přidělení podpory, v případě rekonstrukcí (oprav, modernizací, apod.) v plné výši v období do 1 roku od přidělení podpory.
- Jelikož přesné údaje o rozloze podlahové plochy jednotlivých investic do výstavby nejsou k dispozici, předpokládáme na základě opatrnostního principu a zejména vzhledem k charakteru podpor, že byty, které jsou předmětem podpor, nepřesahují podlahovou plochou kvótu pro uplatnění snížené sazby DPH.
- Fiskální přínos (do státního rozpočtu) z DPH byl proto počítán vynásobením výše investice do výstavby či rekonstrukce **sníženou sazbou DPH**. V případě nákupu staršího bytu se DPH nezapočítává!

$$\text{Přínos_DPH} = \text{Sazba_DPH} * \text{Hodnota_investice}$$

Odvody z mezd

Hodnota provedené práce

- Odměnu lidského kapitálu ve Stavebnictví lze aproximovat přidanou hodnotou (čistá přidaná hodnota očištěná o zisk stavebníka)
- Z Input – Output analýzy dostáváme:
 - (IN): Vstupem je materiál
 - (OUT): Výstupem je lidskou prací „transformovaný materiál“ do podoby domu / bytu.
- Z údajů ČSÚ za rok 2008 byl odhadnut průměrný poměr hrubé přidané hodnoty k celkové výši investice jako podíl hrubé přidané hodnoty a celkové produkce odvětví č. 45 – Stavebnictví národního účtu F dle klasifikace OKEČ. Údaje produkce a hrubé přidané hodnoty nebyly v jemnějším členění (zejména pro odvětví 45.21 1 Bytové výstavby, ale ani pro odvětví 45.2 Pozemní a inženýrské stavitelství) k dispozici. Podíl hrubé přidané hodnoty z celkové hodnoty investice byl odhadnut na 0,255. Odhad poměru hrubé přidané hodnoty investice k celkové výši investice byl následně očištěn o odhadnutý poměr spotřeby fixního kapitálu k celkové výši investice, který vychází rovněž z údajů ČSÚ a jeho odhadnutá hodnota je rovna 0,023. Rozdílem uvedených dvou poměrů (tedy $0,255 - 0,023 = 0,232$) jsme získali poměr čisté přidané hodnoty investice k celkové výši investice. Čistá přidaná



Fyzický kapitál

Lidský kapitál

Výstup

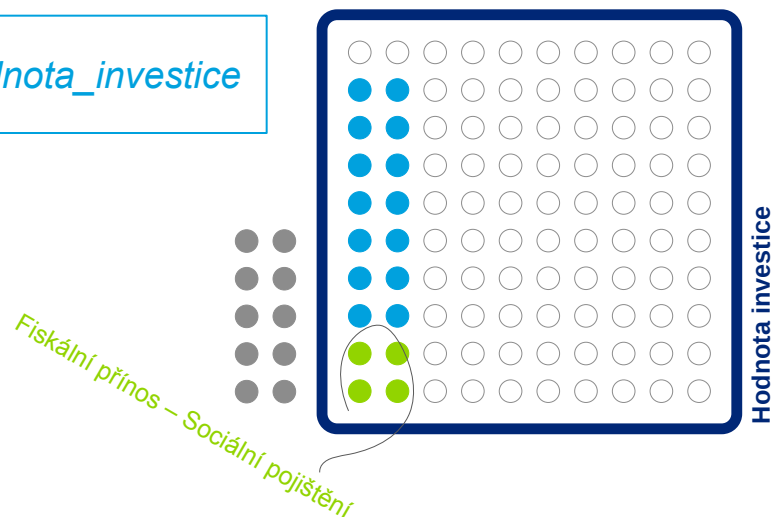
hodnota však zahrnuje i zisk stavebníka. Ten byl na základě používaného odborného odhadu Deloitte nastaven na hodnotu 5 % z celkové investice. **Přidaná hodnota odpovídající hodnotě provedené práce** byla tedy odhadnuta na 18,2 % z celkové investice. Uvedenou částku budeme považovat za celkový objem superhrubých mezd vyplacených v důsledku investice.

Odvody z mezd

Sociální pojištění

- Sociální pojištění se platí ve výši **31,5 % z hrubé mzdy** (podíl zaměstnance 6,5 %, podíl zaměstnavatele 25 %).
- Vyplacený objem superhrubých mezd připadající na investici byl odhadnut přidanou hodnotou investice odpovídající hodnotě provedené práce. Vyplacený objem hrubých mezd připadajících na investici tak získáme snížením objemu superhrubých mezd o podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění (tzn. o ekvivalent 25 % a 9 % objemu hrubých mezd respektive).
- Sociální pojištění je příjmem státního rozpočtu. Počítáme jej v období realizace stavebních prací, tedy v případě bytové výstavby rovnoměrně rozložené do 2 let od přidělení podpory, v případě rekonstrukcí (oprav, modernizací, apod.) v plné výši v období do 1 roku od přidělení podpory.

$$\text{Přínos}_{SP} = (0,065 + 0,25) / (1 + 0,09 + 0,25) * 0,182 * \text{Hodnota}_{investice}$$



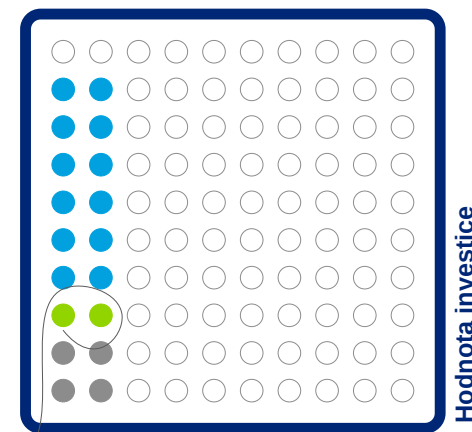
Odvody z mezd

Zdravotní pojištění

- Zdravotní pojištění se platí ve výši **13,5 % z hrubé mzdy** (podíl zaměstnance 4,5 %, podíl zaměstnavatele 9 %).
- Vyplacený objem superhrubých mezd připadající na investici byl odhadnut přidanou hodnotou investice odpovídající hodnotě provedené práce. Vyplacený objem hrubých mezd připadajících na investici tak získáme snížením objemu superhrubých mezd o podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění (tzn. o ekvivalent 25 % a 9 % objemu hrubých mezd respektive).
- Zdravotní pojištění je příjmem veřejných rozpočtů, není proto zahrnuté v návratnosti do státního rozpočtu. Počítáme jej v období realizace stavebních prací, tedy v případě bytové výstavby rovnoměrně rozložené do 2 let od přidělení podpory, v případě rekonstrukcí (oprav, modernizací, apod.) v plné výši v období do 1 roku od přidělení podpory.

$$Přínos_ZP = (0,045 + 0,09) / (1 + 0,09 + 0,25) * 0,182 * Hodnota_investice$$

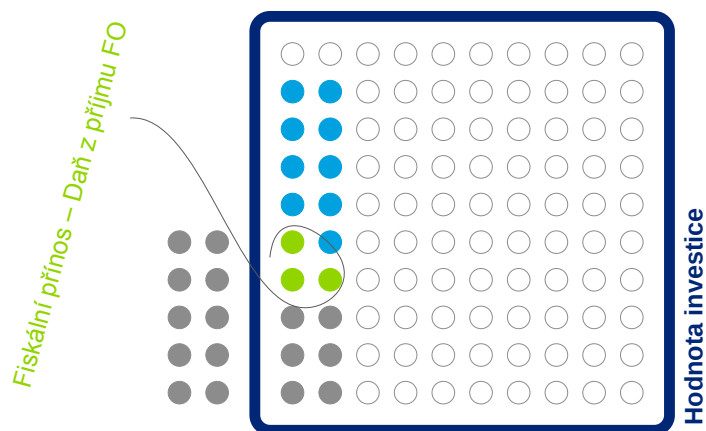
Fiskální přínos – Zdravotní pojištění



Odvody z mezd

Daň z příjmu fyzické osoby

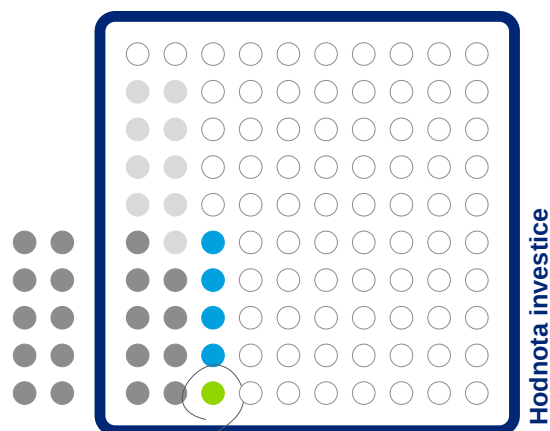
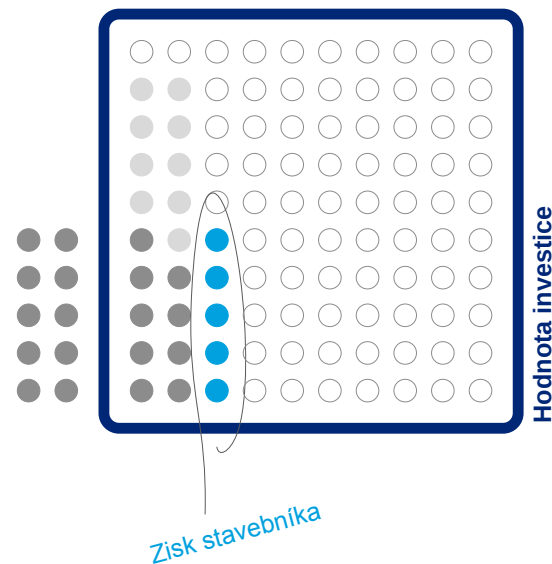
- Daň z příjmu fyzické osoby se platí ve výši **15 % ze superhrubé mzdy**.
- Vyplacený objem superhrubých mezd připadající na investici byl odhadnut přidanou hodnotou investice odpovídající hodnotě provedené práce.
- Daň z příjmu fyzické osoby je příjmem státního rozpočtu. Počítáme ji v období realizace stavebních prací, tedy v případě bytové výstavby rovnoměrně rozloženou do 2 let od přidělení podpory, v případě rekonstrukcí (oprav, modernizací, apod.) v plné výši v období do 1 roku od přidělení podpory.



$$Přínos_{DPFO} = 0,15 * 0,182 * Hodnota_{investice}$$

Daň z příjmu právnické osoby

- Dle používaného odborného odhadu Deloitte činí **marže stavebních prací** (zisk stavebníka) přibližně **5 % z celkové investice**.
- **Sazba daně** z příjmu právnické osoby činí pro aktuální zúčtovací období **19 %** z daňového základu. Daňovým základem pro platbu daně z příjmu právnické osoby je v tomto případě zisk stavebníka.
- Daň z příjmu právnické osoby je příjmem státního rozpočtu. Počítáme ji v období realizace stavebních prací, tedy v případě bytové výstavby rovnoměrně rozloženou do 2 let od přidělení podpory, v případě rekonstrukcí (oprav, modernizací, apod.) v plné výši v období do 1 roku od přidělení podpory.

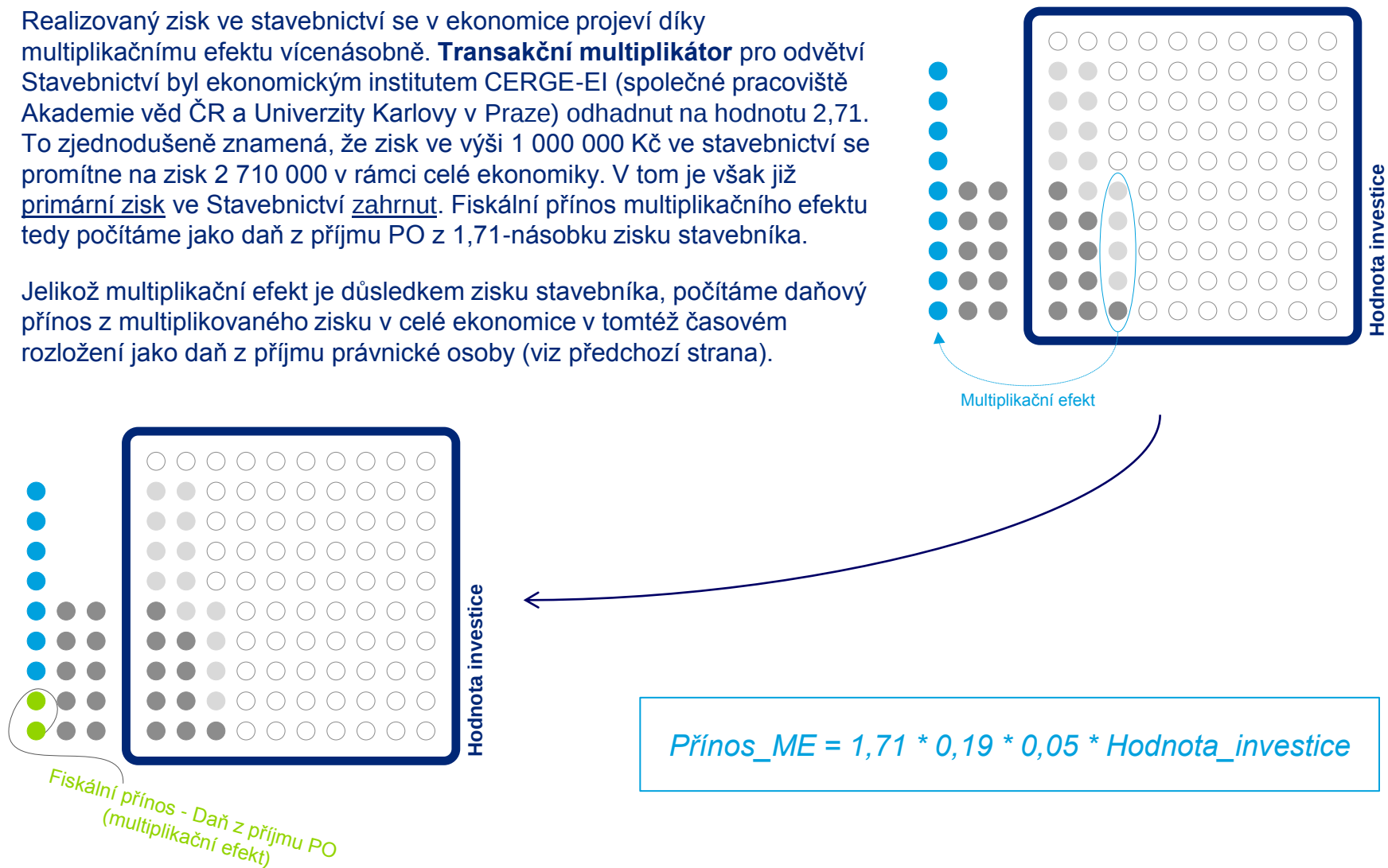


Fiskální přínos - Daň z příjmu PO

$$Přínos_{DPPO} = 0,19 * 0,05 * Hodnota_{investice}$$

Multiplikační efekt

- Realizovaný zisk ve stavebnictví se v ekonomice projeví díky multiplikačnímu efektu vícenásobně. **Transakční multiplikátor** pro odvětví Stavebnictví byl ekonomickým institutem CERGE-EI (společné pracoviště Akademie věd ČR a Univerzity Karlovy v Praze) odhadnut na hodnotu 2,71. To zjednodušeně znamená, že zisk ve výši 1 000 000 Kč ve stavebnictví se promítne na zisk 2 710 000 v rámci celé ekonomiky. V tom je však již primární zisk ve Stavebnictví zahrnut. Fiskální přínos multiplikačního efektu tedy počítáme jako daň z příjmu PO z 1,71-násobku zisku stavebníka.
- Jelikož multiplikační efekt je důsledkem zisku stavebníka, počítáme daňový přínos z multiplikovaného zisku v celé ekonomice v tomtéž časovém rozložení jako daň z příjmu právnické osoby (viz předchozí strana).



Daň z nemovitosti (1/2)

- Daň z nemovitosti lze považovat za přínos z investic pouze v případě nové výstavby, nikoliv v případě rekonstrukce či převodu nemovitosti na jiného vlastníka
- **Daňová sazba** z obytných domů (tedy i rodinných domů) činí aktuálně 2 Kč / m² zastavěné plochy, podobně pro byty činí 2 Kč / m² upravené podlahové plochy. Upravenou podlahovou plochou se rozumí výměra podlahové plochy bytu v m² vynásobená koeficientem 1,2.
- Uvedená daňová sazba je dále násobena zákonem stanoveným **koeficientem** v rozmezí 7 kategorií od 1,0 po 4,5 dle počtu obyvatel obce. Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie; koeficient 4,5 lze zvýšit na hodnotu 5,0.
- Pro **výpočet očekávané hodnoty koeficientu** jsme využili datový soubor České daňové správy, který obsahuje obecně závaznou vyhláškou stanovené koeficienty v jednotlivých částech obcí v roce 2010. Z těchto koeficientů byl následně vypočítán vážený průměr s vahami počtů obyvatel v jednotlivých částech obcí. Počty obyvatel byly získány z posledního sčítání obyvatel v roce 2001 Českým statistickým úřadem. Očekávaná hodnota koeficientu má hodnotu přibližně 2,42.
- Dále může obec obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden **místní koeficient** ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto místním koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy staveb a bytů.
- Pro **výpočet očekávané hodnoty místního koeficientu** jsme opět využili datový soubor České daňové správy, který obsahuje obecně závaznou vyhláškou stanovené místní koeficienty v jednotlivých částech obcí v roce 2010. Z těchto místních koeficientů byl následně vypočítán vážený průměr s vahami počtů obyvatel v jednotlivých částech obcí. Očekávaná hodnota koeficientu má hodnotu přibližně 1,14.

Daň z nemovitosti (2/2)

- Ve výpočtu fiskálního přínosu z daně z nemovitostí pak počítáme s tzv. očekávanou hodnotou „reálného koeficientu“, který jsme získali vynásobením očekávané hodnoty koeficientu a místního koeficientu a má tedy hodnotu přibližně 2,76.
- **Počet m² podlahové plochy** postavené z investice odhadneme podílem výše investice a průměrné ceny 1 m² podlahové plochy. Průměrnou cenu 1 m² počítáme z dat již realizované výstavby, která byla poskytnuta MMR (Odborem bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB), jako podíl součtu celkových nákladů jednotlivých investic a součtu příslušného počtu m² podlahové plochy. Předpokládáme, že hodnoty celkových nákladů investic dle poskytnutých údajů z MMR jsou uváděny včetně DPH. Výsledná průměrná cena podpořené podlahové plochy za rok 2010 potom vychází na 23 441 Kč/m² bez DPH. Jelikož daň z nemovitosti je placena každoročně, uvádíme za fiskální přínos součet budoucích plateb po dobu následujících 50 let (předpokládaná doba odpisu nemovitosti) očištěných o očekávanou inflaci. Odhad inflace byl vypočítán jako průměr meziroční inflace v České republice za posledních 5 let z dat ČSÚ a jeho hodnota činí 2,92 % p. a. Zdůrazněme, že uvedená částka představuje **současnou hodnotu všech plateb** placených po dobu následujících 50 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován v prvním roce!
- Daň z nemovitosti je vzhledem k výši investice zpravidla minoritním fiskálním přínosem.
- Daň z nemovitosti je příjmem obcí, tj. veřejných rozpočtů. Daň z nemovitosti za fiskální přínos nepočítáme, je-li příjemcem dotace (tedy investorem) obec.

$$\text{Přínos}_{DN} = \text{Diskontovaný_součet_po_dobu_50_let} (2 * \text{Očekavany_realny_koeficient} * \\ * \text{Hodnota_investice} / 23\,441)$$

Daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru

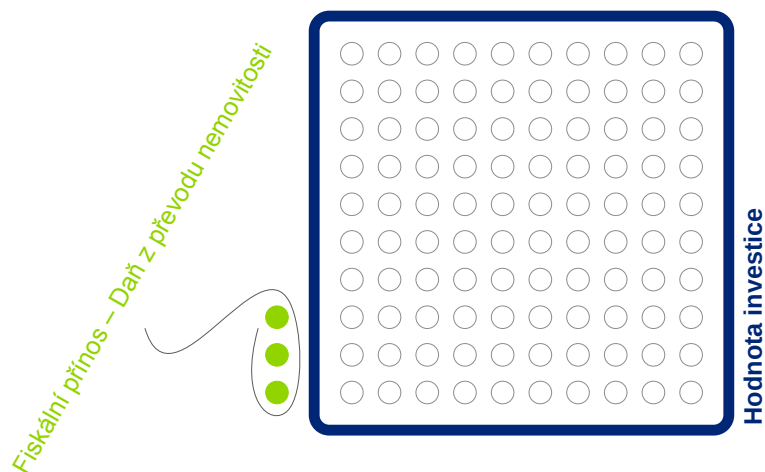
- Daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru počítáme mezi fiskální přínosy pouze u programů, u nichž je **čerpání úvěru dáno charakterem podpory** (např. úroková dotace, záruka za úvěr, apod.). Pokud u těchto programů nejsou k dispozici historická data, vycházíme z podmínek programu, ze kterých lze odhadnout poměr objemu přidělených podpor k celkovému objemu podpořených úvěrů. Vzhledem k principu opatrnosti pak předpokládáme, že objem podpořených úvěrů již představuje 100 % objemu investic (včetně DPH v případě výstavby či rekonstrukce).
- Daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru počítáme **ve vyšší daně z příjmu právnické osoby** (19 %) při daňovém základu celkového objemu placených úroků očištěných o odhadnutou hodnotu peněz a očekávanou inflaci. Odhad hodnoty peněz počítáme jako vážený pětiletý průměr 2-týdenní REPO sazby vyhlášené Českou národní bankou (2,24 %). Odhad inflace byl vypočítán jako průměr meziroční inflace v České republice za posledních 5 let z dat ČSÚ a jeho hodnota činí 2,92 % p. a.
- Jednotlivé parametry úvěru (výše čerpání, doba splatnosti, roční úroková sazba) se mezi jednotlivými programy liší, proto je u každého programu, u něhož počítáme daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru, uveden stručný popis předpokládaného nastavení parametrů.
- Zdůrazňeme, že výsledná částka představuje současnou hodnotu všech úroků placených po dobu splácení úvěru, tedy že fiskální přínos nebude realizován v prvním roce!
- Daň z úroků z bankou poskytnutého úvěru je příjmem státního rozpočtu.

$$Přínos_{DU} = 0,19 * Součet_diskontovaných_úroků$$

Daň z převodu nemovitosti

- Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Základem daně se stává cena, která je platná v den nabytí nemovitosti. V případě, že se cena sjednala vyšší než cena zjištěná, pak je základem daně cena sjednaná. **Sazba** daně z převodu nemovitosti činí **3 % ze základu daně**.
- Za základ daně bereme na základě opatrnostního principu výši podpořeného úvěru, tzn. že investice je 100% financována podpořeným úvěrem.
- V rámci analyzovaných podpor a programů se daň z převodu nemovitosti uplatňuje např. u programu podpory hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let, či u úvěru 300 mladým na pořízení bytu.
- Daň z převodu nemovitosti je příjmem státního rozpočtu. Pořízení bytové jednotky předpokládáme v období do 1 roku od přidělení podpory.

$$\text{Přínos_DPN} = 0,03 * \text{Hodnota_investice}$$



Analýza fiskálních dopadů podpor v oblasti bydlení poskytovaných v gesci MMR

Výpočty fiskálních dopadů
jednotlivých programů



NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)

NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Podpora je poskytována formou **úrokové dotace**. Cílem programu je usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů úvěry poskytnutými bankami a stavebními spořitelny.

Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o diferencovanou výši dle rozsahu rekonstrukce a dosaženého energetického standardu a dosahuje: 2,5 až 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč/m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě. Dotace je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, **nejvýše však po dobu 15 let** od data podání žádosti o dotaci.

Úroková dotace je vyplácena pravidelně po celou dobu splatnosti úvěru. **Do roku 2010** byla praxe taková, že SFRB alokoval prostředky na vyplácení úrokových dotací vždy v celém objemu schválených dotací najednou (tzn. celý objem včetně úrokových dotací vyplácených v budoucích obdobích alokoval před samotným začátkem vyplácení dotací).

NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)

Způsob výpočtu

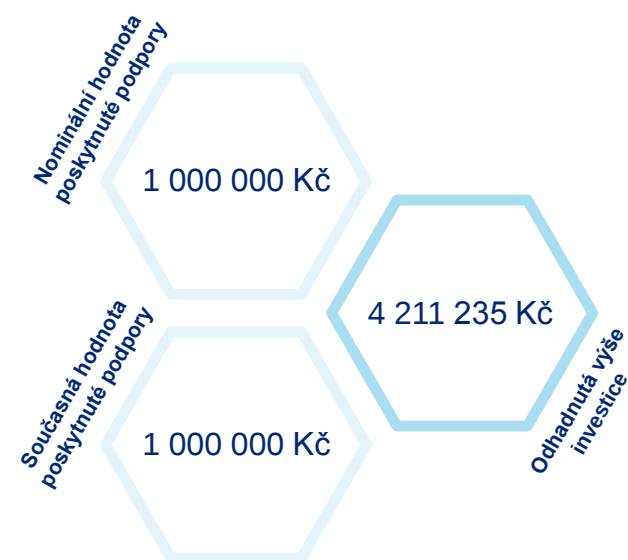
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Dle poskytnutého údaje od MMR (Odboru bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) činí podíl poskytnuté úrokové dotace na celkové výši investice včetně snížené sazby DPH průměrně 21,59 %. Za těchto předpokladů má obrácený poměr výše investice, avšak bez DPH, k objemu poskytnuté dotace hodnotu 4,211. To zjednodušeně znamená, že poskytnutá úroková dotace programu NOVÝ PANEL ve výši 1 000 000 Kč vygeneruje investici do oprav a modernizací bytových domů ve výši 4 211 000 Kč.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Program PANEL/NOVÝ PANEL je poskytován formou úrokové dotace, nebo záruky za úvěr. Poskytnutí této podpory tedy v sobě implicitně předpokládá čerpání komerčního úvěru. Na základě zjištěných údajů od MMR (Odboru bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) činí úvěrovaná část v průměru 86,81 % z celkové investice. Nejčastější doba splatnosti úvěru je 15 let (maximální doba podpory) a aktuální výše úrokových sazeb bankami poskytnutých úvěrů u programu NOVÝ PANEL – úroková dotace se pohybuje zpravidla mezi 5 a 6 % p. a. Uvažujeme tedy průměrnou úrokovou sazbu úvěrů 5,5 % p. a. Úroky jsou poskytujícím bankám placeny po celou dobu splácení úvěru degresivním způsobem dle umořovacího plánu. Za část fiskálního přínosu státního rozpočtu počítáme daň ze součtu úroků očištěných o očekávanou inflaci. Zdůrazníme, že uvedená částka představuje <u>současnou hodnotu daně ze všech úroků</u> placených po dobu 15 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován již v prvním roce!

NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

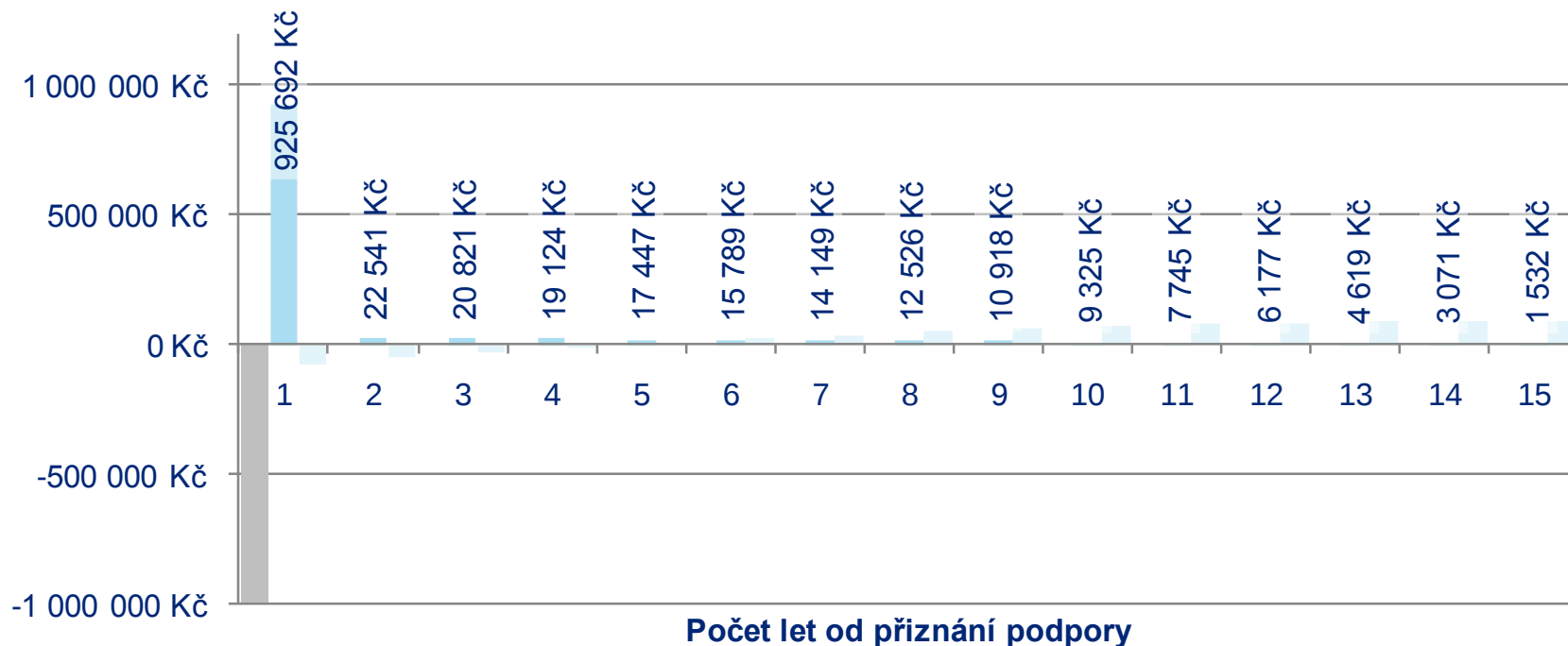
Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	421 124 Kč	-	421 124 Kč
Sociální pojištění	179 936 Kč	-	179 936 Kč
Zdravotní pojištění	-	77 115 Kč	77 115 Kč
Daň z příjmu FO	114 816 Kč	-	114 816 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	40 007 Kč	-	40 007 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	68 412 Kč	-	68 412 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	190 066 Kč	-	190 066 Kč
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	1 014 359 Kč	77 115 Kč	1 091 474 Kč
Fiskální návratnost z investice	24,1 %	1,8 %	25,9 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	101,4 %	7,7 %	109,1 %



Ve výpočtu nepočítáme s negativním fiskálním dopadem do veřejných rozpočtů ve formě úlevy od daně z nemovitosti na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jelikož toto opatření se na nově zateplené budovy již nevztahuje.

NOVÝ PANEL – úroková dotace (jednorázová alokace)

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že předmět podpory je realizován do 1 roku od přidělení podpory.

NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)

NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Podpora je poskytována formou **úrokové dotace**. Cílem programu je usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů úvěry poskytnutými bankami a stavebními spořitelny.

Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o diferencovanou výši dle rozsahu rekonstrukce a dosaženého energetického standardu a dosahuje: 2,5 až 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Výše podpořené části úvěru nesmí překročit částku 5 500 Kč/m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě. Dotace je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, **nejvýše však po dobu 15 let** od data podání žádosti o dotaci.

Úroková dotace je vyplácena pravidelně po celou dobu splatnosti úvěru. **Do roku 2010** byla praxe taková, že SFRB alokoval prostředky na vyplácení úrokových dotací vždy v celém objemu schválených dotací najednou (tzn. celý objem včetně úrokových dotací vyplácených v budoucích obdobích alokoval před samotným začátkem vyplácení dotací). **Od roku 2011** bude SFRB každoročně poskytnut právě takový objem prostředků ze státního rozpočtu, aby pokryl vyplácené úrokové dotace v daném roce.

NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)

Způsob výpočtu

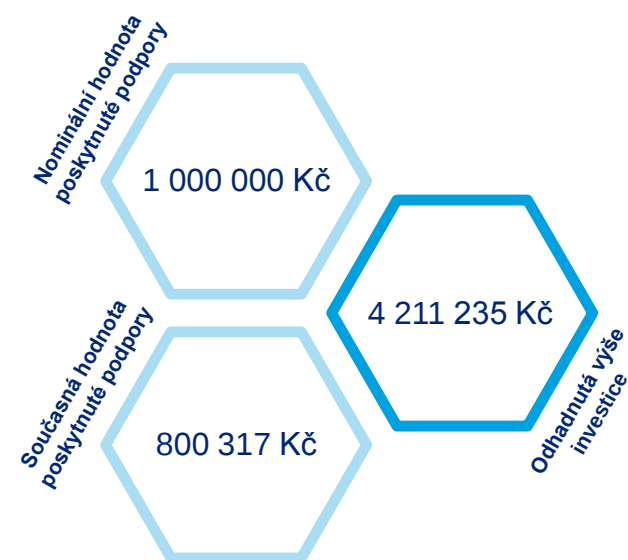
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Dle poskytnutého údaje od MMR (Odboru bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) činí podíl poskytnuté úrokové dotace na celkové výši investice včetně základní sazby DPH průměrně 21,59 %. Za těchto předpokladů má obrácený poměr výše investice, avšak bez DPH, k objemu poskytnuté dotace hodnotu 4,213. To zjednodušeně znamená, že poskytnutá úroková dotace programu NOVÝ PANEL ve výši 1 000 000 Kč vygeneruje investici do oprav a modernizací bytových domů ve výši 4 211 000 Kč.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Program PANEL/NOVÝ PANEL je poskytován formou úrokové dotace, nebo záruky za úvěr. Poskytnutí této podpory tedy v sobě implicitně předpokládá čerpání komerčního úvěru. Na základě zjištěných údajů od MMR (Odboru bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) činí úvěrovaná část v průměru 86,81 % z celkové investice. Nejčastější doba splatnosti úvěru je 15 let (maximální doba podpory) a aktuální výše úrokových sazeb bankami poskytnutých úvěrů u programu NOVÝ PANEL – úroková dotace se pohybuje zpravidla mezi 5 a 6 % p. a. Uvažujeme tedy průměrnou úrokovou sazbu úvěrů 5,5 % p. a. Úroky jsou poskytujícím bankám placeny po celou dobu splácení úvěru degresivním způsobem dle umořovacího plánu. Za část fiskálního přínosu státního rozpočtu počítáme daň ze součtu úroků očištěných o očekávanou inflaci. Zdůrazňeme, že uvedená částka představuje <u>současnou hodnotu daně ze všech úroků</u> placených po dobu 15 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován již v prvním roce!

NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

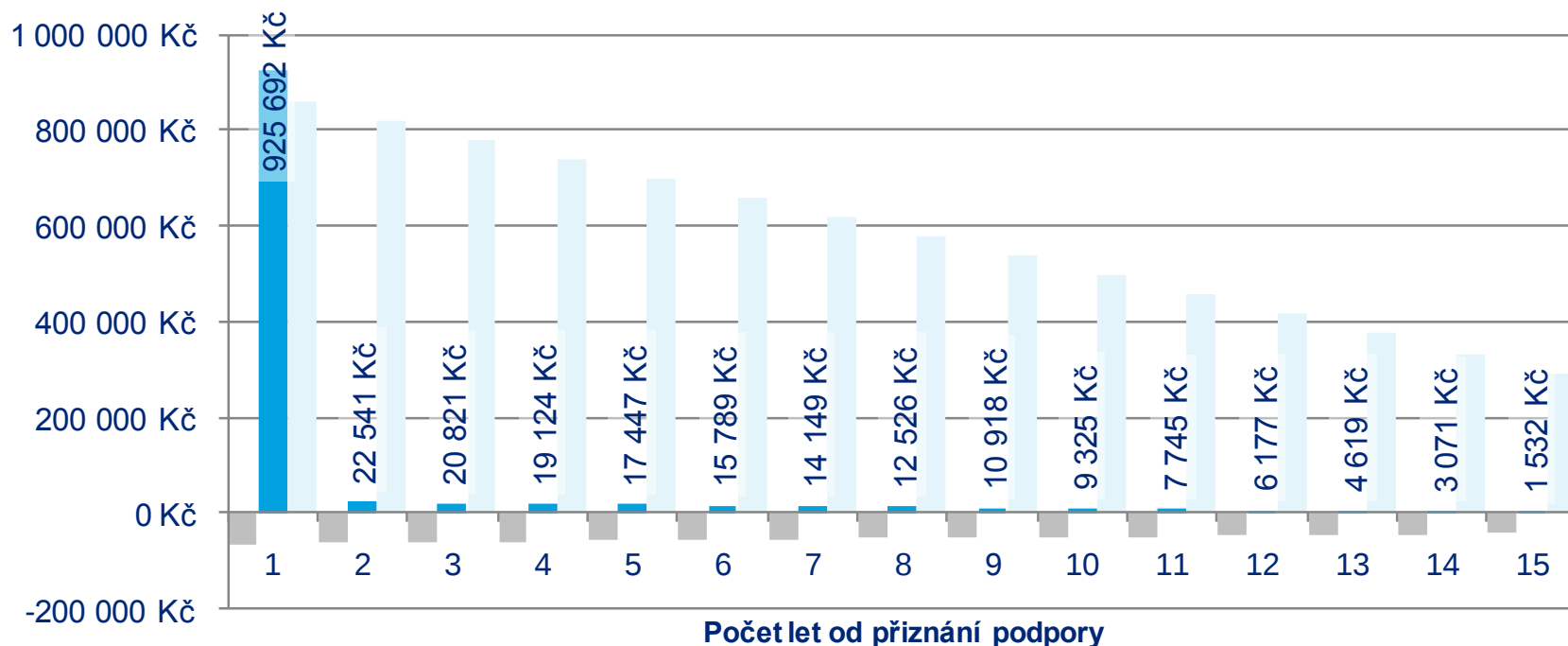
Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	421 124 Kč	-	421 124 Kč
Sociální pojištění	179 936 Kč	-	179 936 Kč
Zdravotní pojištění	-	77 115 Kč	77 115 Kč
Daň z příjmu FO	114 816 Kč	-	114 816 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	40 007 Kč	-	40 007 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	68 412 Kč	-	68 412 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	190 066 Kč	-	190 066 Kč
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	1 014 359 Kč	77 115 Kč	1 091 474 Kč
Fiskální návratnost z investice	24,1 %	1,8 %	25,9 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	126,7 %	9,6 %	136,4 %



Ve výpočtu nepočítáme s negativním fiskálním dopadem do veřejných rozpočtů ve formě úlevy od daně z nemovitosti na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jelikož toto opatření se na nově zateplené budovy již nevztahuje.

NOVÝ PANEL – úroková dotace (průběžná alokace)

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Současná hodnota podpory je za daných předpokladů 799 405 Kč. Předpokládáme, že předmět podpory je realizován do 1 roku od přidělení podpory.

NOVÝ PANEL –
zvýhodněná záruka
za úvěr

NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB, jedná se o program ve spolupráci s ČMZRB.

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Podpora je poskytována formou zvýhodněné záruky. Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Poskytovatelem podpory je Státní fond rozvoje bydlení, podporu provádí ČMZRB. Musí se jednat o komplexní rekonstrukci. Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr **ve výši maximálně 80 % jistiny** úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a době ručení rozhoduje ČMZRB. **Cena za poskytnutí záruky** hrazená žadatelem činí **max. 0,1 % p. a.** z hodnoty záruky.

V případě, kdy má úvěrující banka s poskytovatelem podpory uzavřenou smlouvu o podmínkách poskytování záruk zjednodušeným způsobem, hradí příjemce podpory pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky. Výše zaručovaného úvěru je v tomto případě omezena částkou 10 000 000 Kč.

NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr

Způsob výpočtu (1/2)

Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Předpokládá se, že ze všech zaručených částí úvěrů nebude splaceno 10 %, tedy že SFRB bude muset splatit 10 % objemu zaručených úvěrů. Na 1 000 000 Kč vyplacené podpory z prostředků SFRB tedy připadá objem 10 000 000 Kč zaručeného objemu úvěrů. Jelikož záruka za úvěr se poskytuje v maximální výši 80 % jistiny úvěru, činí celkový objem jistin úvěrů minimálně 12 500 000 Kč. Dále se předpokládá, že žadatelé žádají o úvěry v plné výši finální hodnoty investice (včetně 10 % DPH). Očištěním celkového objemu jistin úvěrů o sníženou sazbu DPH tedy dostáváme očekávaný objem investic bez DPH připadající na 1 000 000 Kč vyplacené podpory ve výši 11 363 636 Kč.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí podpory.

NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr

Způsob výpočtu (2/2)

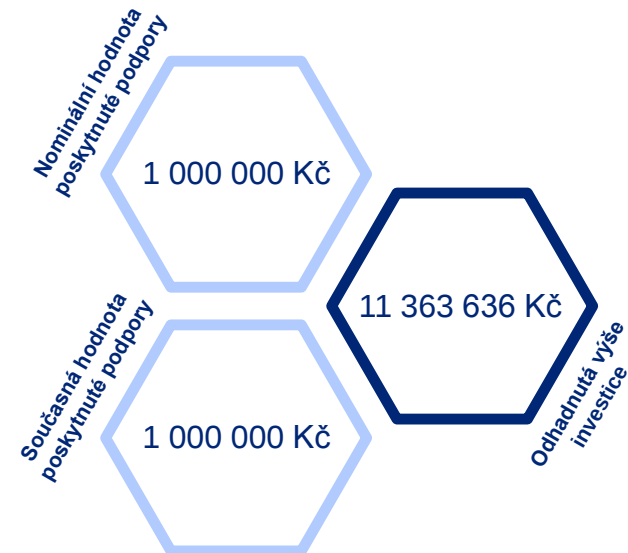
Položka	Způsob výpočtu
Daň z úroků z úvěru	Program PANEL/NOVÝ PANEL je poskytován formou úrokové dotace, nebo záruky za úvěr. Poskytnutí této podpory tedy v sobě implicitně předpokládá čerpání komerčního úvěru. Na základě zjištěných údajů od SFRB představuje většina zaručených úvěrů plnou výši investice, nejčastější doba splatnosti úvěru je 15 let (maximální doba podpory) a aktuální výše úrokových sazeb bankami poskytnutých úvěrů u programu NOVÝ PANEL – úroková dotace se pohybuje zpravidla mezi 5 a 6 % p. a. Uvažujeme tedy průměrnou úrokovou sazbu úvěrů 5,5 % p. a. V případě zajištění úvěru však předpokládáme výhodnější podmínky pro žadatele ve formě poskytnutí nižší úrokové sazby. Snížení úrokové sazby se předpokládá v nadsazené výši až 2 procentních bodů (z opatrnostních důvodů uvažujeme pro potřeby výpočtu poměrně značné snížení). Úroky jsou poskytujícím bankám placeny po celou dobu splácení úvěru degresivním způsobem dle umořovacího plánu. Za část fiskálního přínosu státního rozpočtu počítáme daň ze součtu úroků očištěných o odhadnutou hodnotu peněz a o očekávanou inflaci. Zdůrazňeme, že uvedená částka představuje <u>současnou hodnotu daně ze všech úroků</u> placených po dobu 15 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován již v prvním roce!

NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

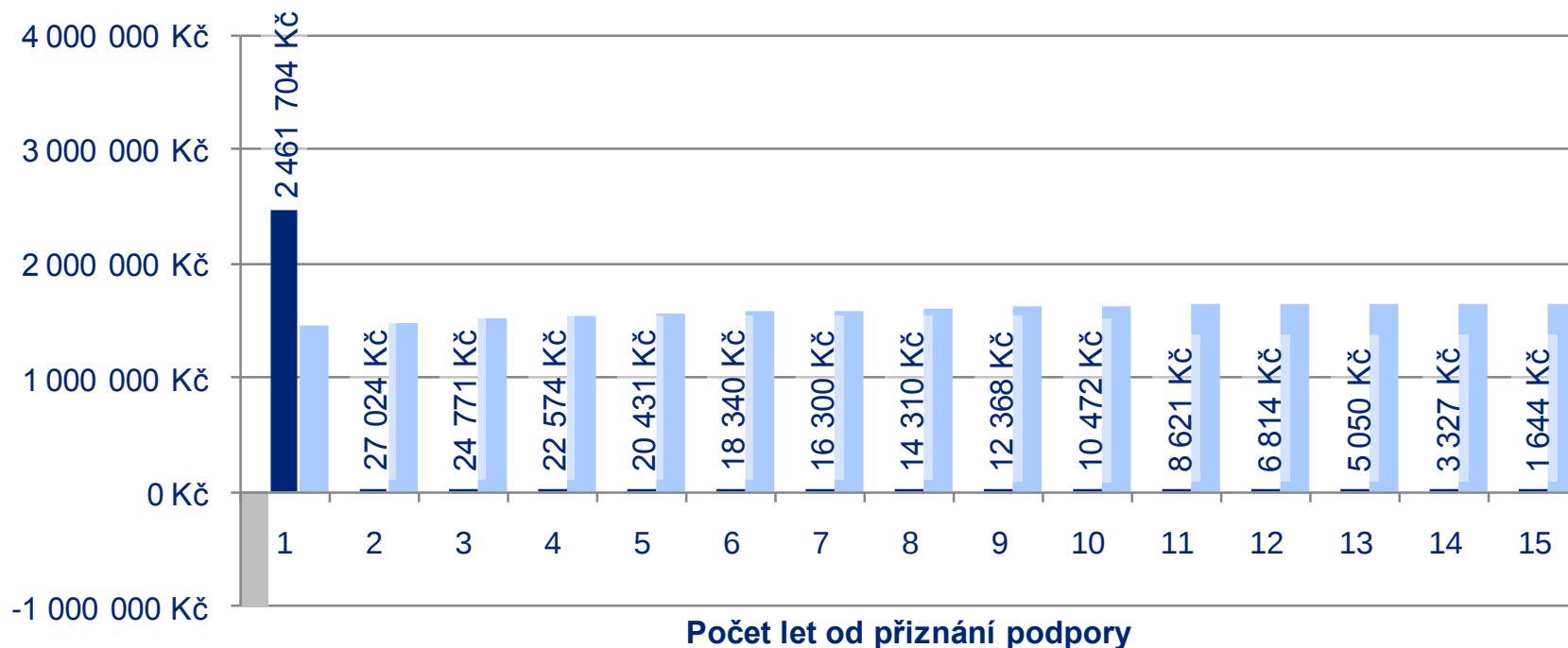
Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	1 136 364 Kč	-	1 136 364 Kč
Sociální pojištění	485 540 Kč	-	485 540 Kč
Zdravotní pojištění	-	208 088 Kč	208 088 Kč
Daň z příjmu FO	309 821 Kč	-	309 821 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	107 955 Kč	-	107 955 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	184 602 Kč	-	184 602 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	221 381 Kč	-	221 381 Kč
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	2 445 662 Kč	208 088 Kč	2 653 750 Kč
Fiskální návratnost z investice	21,5 %	1,8 %	23,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	244,6 %	20,8 %	265,4 %



Ve výpočtu nepočítáme s negativním fiskálním dopadem do veřejných rozpočtů ve formě úlevy od daně z nemovitosti na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jelikož toto opatření se na nově zateplené budovy již nevztahuje.

NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že předmět podpory je realizován do 1 roku od přidělení podpory.

Podpora výstavby
nájemních bytů pro
osoby s nízkými příjmy
či handicapem

Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 333/2009 Sb.

Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu za posledních 12 měsíců v závislosti na velikosti domácnosti a dále osoby s případnými dalšími sociálními handicapem, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení, např. seniory nebo osoby zdravotně postižené. Dotace je poskytována na zcela **novou výstavbu**, ale i na **pořízení bytů** změnou existujících staveb (nástavby, přístavby a změna nebytového objektu na bytový).

Dotace na jednotlivý podporovaný sociální byt činí **6 500 Kč/m²**, jedná-li se o novou výstavbu, a **5 500 Kč/m²**, jedná-li se o stavební úpravy. Dotace na jednotlivý podporovaný sociální byt nesmí zároveň přesáhnout částku 500 000 Kč, jedná-li se o novou výstavbu, a částku 420 000 Kč, jedná-li se o stavební úpravy. Vznikne-li výstavbou upravitelný byt, zvyšuje se výše dotace o 50 000 Kč. V případě, že výstavba splňuje požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu A, zvyšuje se celková výše dotace o 100 000 Kč. Pokud výstavba realizovaná stavebními úpravami nebo nástavbou, popřípadě přístavbou, splňuje požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B, zvyšuje se celková výše dotace o 50 000 Kč. Celková výše dotace **nesmí přesáhnout 30 % celkových investičních nákladů** na výstavbu podporovaných sociálních bytů.

Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem

Způsob výpočtu

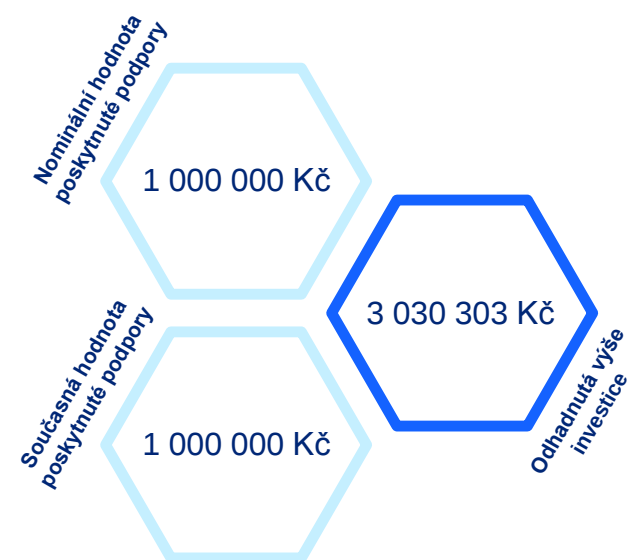
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Celková výše dotace, která se vypočte jako součet dotací na jednotlivé podporované sociální byty, nesmí přesáhnout 30 % celkových investičních nákladů na výstavbu podporovaných sociálních bytů. To znamená, že výše investice s DPH připadající na 1 000 000 Kč poskytnuté podpory činí minimálně 3 333 333 Kč. Očištěním objemu investice o sníženou sazbu DPH tedy dostáváme očekávaný čistý objem investic připadající na 1 000 000 Kč vyplacené podpory ve výši 3 030 303 Kč.
Daň z nemovitosti	Příjemcem dotace je zpravidla obec, proto daň z nemovitosti, která je příjmem obecních rozpočtů, do výpočtu fiskálních dopadů tohoto programu nepočítáme .
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem

Výpočet

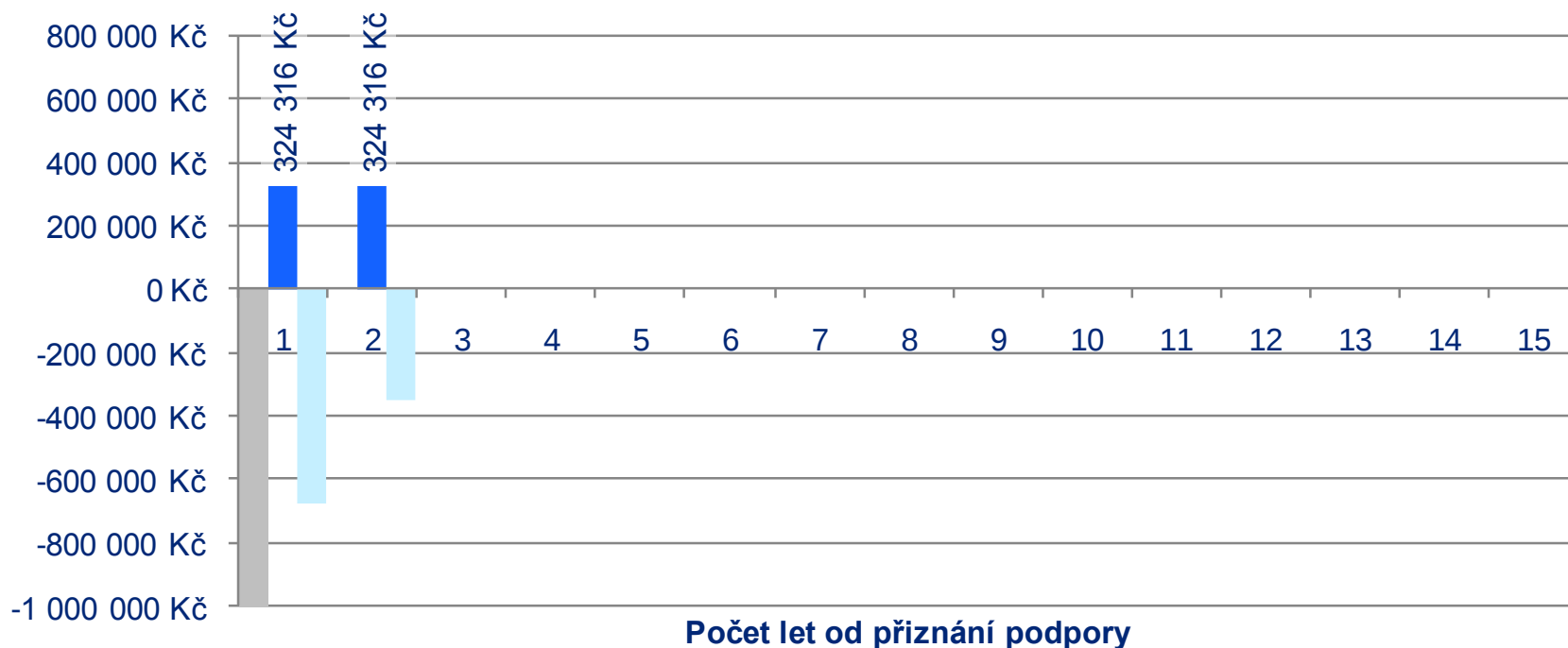
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	303 030 Kč	-	303 030 Kč
Sociální pojištění	129 477 Kč	-	129 477 Kč
Zdravotní pojištění	-	55 490 Kč	55 490 Kč
Daň z příjmu FO	82 619 Kč	-	82 619 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	28 788 Kč	-	28 788 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	49 227 Kč	-	49 227 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	593 142 Kč	55 490 Kč	648 632 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	59,3 %	5,5 %	64,9 %



Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že výstavba je realizována do 2 let od přidělení podpory.

Úvěry „300“ mladým
na pořízení bytu

Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.

Úvěr poskytuje Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem:

- a) žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku
- b) samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě.

Úvěr může být poskytnut **do výše 300 tisíc Kč**, je **splatný nejdéle do 20 let** a úroková sazba činí **2 % p. a.** Úvěr je možno využít k financování výstavby bytu (včetně RD s jedním bytem), změny stavby na byt, koupě bytu, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu. **Velikost** bytu nebo rodinného domu **není limitována**.

Úroky z poskytnutého úvěru **nelze** podle zákona č. 586/1992 Sb. **odečíst od základu daně z příjmu**.

V případě, že byt je pořizován výstavbou nebo koupí, je v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené). Nejvíce úvěrů bylo použito na výstavbu RD nebo bytu (61-71%), následuje nákup RD nebo bytu (22-29%).

Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu

Způsob výpočtu (1/2)

Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Dle poskytnutého údaje od MMR (Odboru bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) činí podíl poskytnutého úvěru na celkové výši investice včetně DPH průměrně 25 %. Dále byly od MMR získány údaje, že z poskytnutých úvěrů je cca 66 % použito na výstavbu rodinných domů či bytů, přibližně 25,5 % je použito na pořízení rodinných domů či bytů a zbylých 8,5 % je použito na rekonstrukce. V případě výstavby se platí snížená sazba DPH (za reálného předpokladu výstavby bytů s plochou do 120 m²), v případě rekonstrukce rovněž, v případě pořízení bytů se DPH neplatí. Snížením podílu celkové výše investic včetně DPH a objemu poskytnutých úvěrů o DPH v poměrných částkách dle použití podpory (tzn. o sníženou sazbu DPH v 74,5 % (66 % + 8,5 %) případů) získáme poměr celkové výše investic bez DPH na objem poskytnutých úvěrů, který má hodnotu 3,703.
DPH, Odvody ze mzdy, Daň z příjmu PO (stavebník)	Dle údajů poskytnutých z MMR je na pořízení rodinných domů či bytů použito v průměru 25,5 % poskytnutých úvěrů. Zbývající část úvěrů je použita na výstavbu či rekonstrukce rodinných domů a bytů. Za fiskální přínos z DPH, z odvodů z mezd a z daně z příjmu právnické osoby (stavebníka) budeme tedy počítat pouze poměrné části těchto položek ve výši 74,5 %.
Daň z nemovitosti	Úvěr lze použít na výstavbu i nákup bytových jednotek. Daň z nemovitosti lze mezi fiskální přínosy programu započítat pouze v případě výstavby nových bytových jednotek, na kterou je dle výročních zpráv SFRB použito v průměru 66 % poskytnutých úvěrů. Poměr výstavby rodinných domů a bytů nebyl k dispozici, proto ve výpočtu předpokládáme tento poměr ve výši 1:1, tedy na výstavbu bytů připadá 33 % poskytnutých úvěrů, na výstavbu rodinných domů připadá také 33 %. Předpokládáme, že zbývajících 34 % poskytnutých úvěrů je využito na nákup již existujících bytových jednotek, či na rekonstrukce. Jelikož velikost bytu není podmínkami podpory limitována, počítáme pro účely výpočtu daně z nemovitosti odhad počtu m² plochy vydělením celkové výše investice odhadnutou průměrnou cenou 23 441 Kč /m² plochy.

Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu

Způsob výpočtu (2/2)

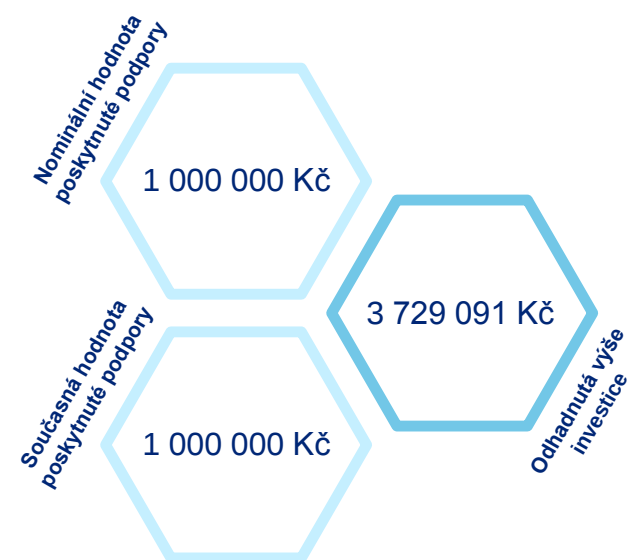
Položka	Způsob výpočtu
Daň z úroků z úvěru	Jelikož úvěr je poskytován Státním fondem rozvoje bydlení, s tímto přínosem nepočítáme.
Splátky úvěru	Úvěr je splácen pravidelnými splátkami po celou dobu splatnosti (maximálně 20 let). Za fiskální přínos programu počítáme součet pravidelných splátek úvěru za celou dobu splatnosti úvěru očištěný o očekávanou inflaci. Odhad inflace byl vypočítán jako průměr meziroční inflace v České republice za posledních 5 let z dat ČSÚ a jeho hodnota činí 2,92 % p. a.
Daň z převodu nemovitosti	Dle údajů poskytnutých z MMR je na nákup rodinných domů či bytů použito 22 – 29 % poskytnutých úvěrů. Za fiskální přínos do státního rozpočtu tedy počítáme ekvivalent daně z převodu nemovitosti o hodnotě 25,5 % celkových investic.

Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH*	277 817 Kč	-	277 817 Kč
Sociální pojištění*	118 704 Kč	-	118 704 Kč
Zdravotní pojištění*	-	50 873 Kč	50 873 Kč
Daň z příjmu FO*	75 745 Kč	-	75 745 Kč
Daň z příjmu PO (primární)*	26 393 Kč	-	26 393 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)*	45 131 Kč	-	45 131 Kč
Daň z nemovitosti**	-	15 126 Kč	15 126 Kč
Splátky úvěru	916 374 Kč	-	916 374 Kč
Daň z převodu nemovitosti***	28 528 Kč	-	28 528 Kč
Celkem	1 488 692 Kč	65 999 Kč	1 554 691 Kč
Fiskální návratnost z investice	39,9 %	1,8 %	41,7 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	148,9 %	6,6 %	155,5 %



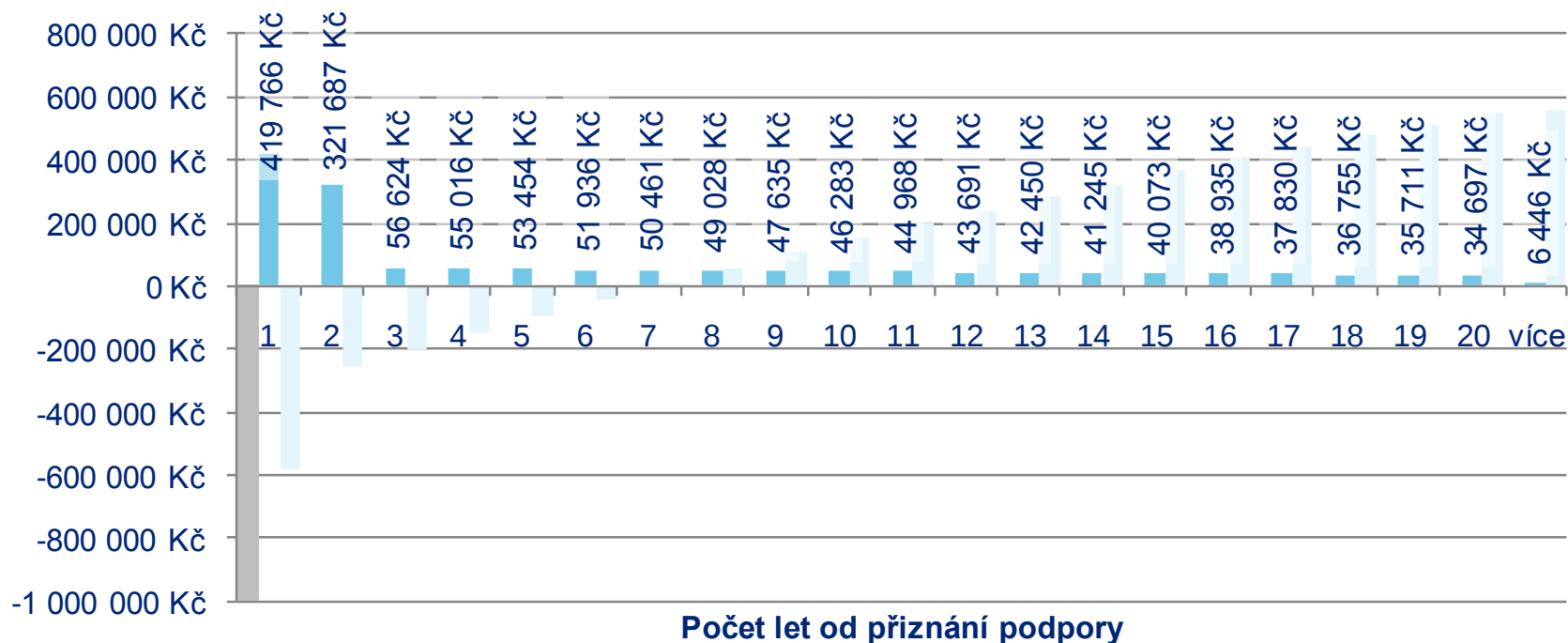
U jednotlivých položek fiskálního přínosu započítáváme pouze poměrné částky vzhledem k očekávanému rozložení využití poskytnutých úvěrů.

*) Relativní ekvivalent pro výstavbu a rekonstrukce

***) Relativní ekvivalent pro pořízení

Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí úvěru v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že pořízení či rekonstrukce jsou realizovány do 1 roku od poskytnutí úvěru, a výstavba je realizována do 2 let od poskytnutí úvěru.

Úvěry obcím na
opravy a modernizace
bytů

Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády 396/2001 Sb.

Podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů. Příjemcem podpory je obec. **Úroková sazba** úvěrů je stanovena na **3 % p. a.** a je platná po celou dobu **splatnosti** úvěru, tj. po dobu **max. 10 let**. Obec je povinna min. 20 % jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení. Úvěr může být použit ke krytí 50 % nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace (případně obojí současně) bytového fondu na území obce (bez ohledu na to, zda investorem je obec nebo jiný vlastník domu).

Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů

Způsob výpočtu

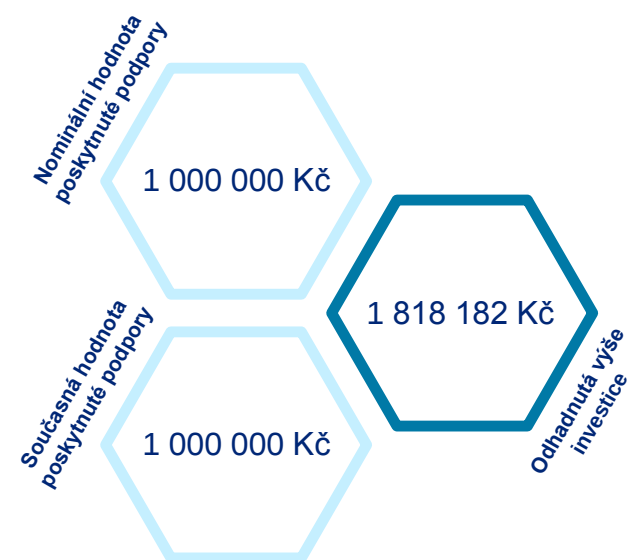
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Podíl úvěru na celkové investici včetně DPH je dle poskytnutých údajů od MMR na úrovni minimálně 50 %. Proto uvažujeme pákový efekt podpory na této minimální úrovni, tedy že na 1 000 000 Kč poskytnuté podpory bude připadat 2 000 000 Kč investic včetně DPH do oprav a modernizací bytů. Očištěním této částky o sníženou sazbu DPH získáme očekávanou hodnotu investice bez DPH ve výši 1 818 182 Kč připadající na 1 000 000 Kč poskytnutých úvěrů.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Jelikož úvěr je poskytován Státním fondem rozvoje bydlení, s tímto přínosem nepočítáme.
Splátky úvěru	Úvěr je splácen pravidelnými splátkami po celou dobu splatnosti (maximálně 10 let). Za fiskální přínos programu počítáme součet pravidelných splátek úvěru za celou dobu splatnosti úvěru očištěný o očekávanou inflaci. Odhad inflace byl vypočítán jako průměr meziroční inflace v České republice za posledních 5 let z dat ČSÚ a jeho hodnota činí 2,92 % p. a.

Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů

Výpočet

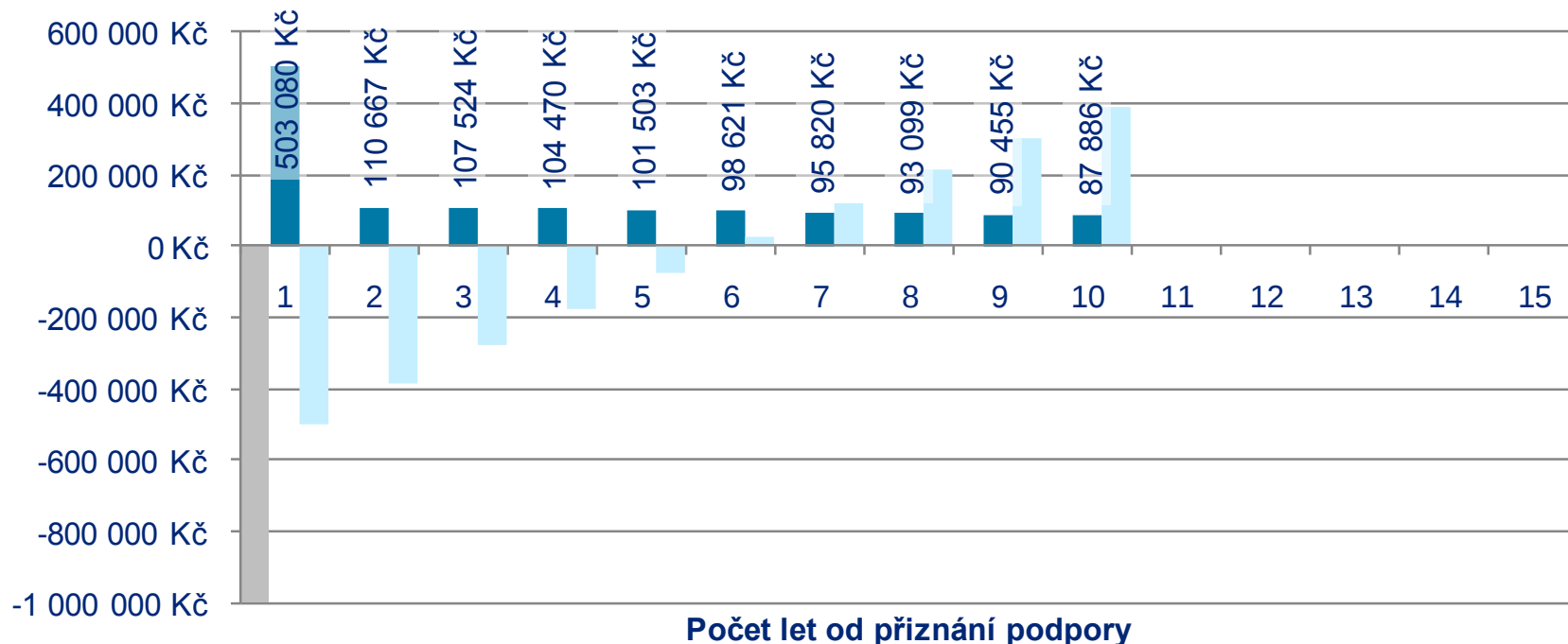
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	181 818 Kč	-	181 818 Kč
Sociální pojištění	77 686 Kč	-	77 686 Kč
Zdravotní pojištění	-	33 294 Kč	33 294 Kč
Daň z příjmu FO	49 571 Kč	-	49 571 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	17 273 Kč	-	17 273 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	29 536 Kč	-	29 536 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Splátky úvěru	1 003 944 Kč	-	1 003 944 Kč
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	1 359 829 Kč	33 294 Kč	1 393 123 Kč
Fiskální návratnost z investice	74,8 %	1,8 %	76,6 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	136,0 %	3,3 %	139,3 %



Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí úvěru v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že opravy a modernizace jsou realizovány do 1 roku od poskytnutí úvěru.

Ručení za investiční
úvěry na výstavbu
nájemních bytů

Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., ve znění 438/2009 Sb.

Zárukami SFRB jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až **do 40 let**). Fond ručí úvěrující bance **nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru**. Přitom u novostaveb tato zaručená část jistiny nesmí překročit 1 500 000 Kč na 1 byt, resp. 1 800 000 Kč, je-li součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. V případech, kdy dojde ke zřízení nájemního bytu stavební úpravou již existující starší stavby, nesmí zaručená část jistiny přesáhnout 300 000 Kč. Pro poskytnutí ručení **není stanoven žádný limit podlahové plochy** bytu ani limit příjmu nájemce. Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu. Záruky jsou poskytovány za velmi malý **poplatek** ve výši max. 0,6 % p. a. z výše záruky.

Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů

Způsob výpočtu

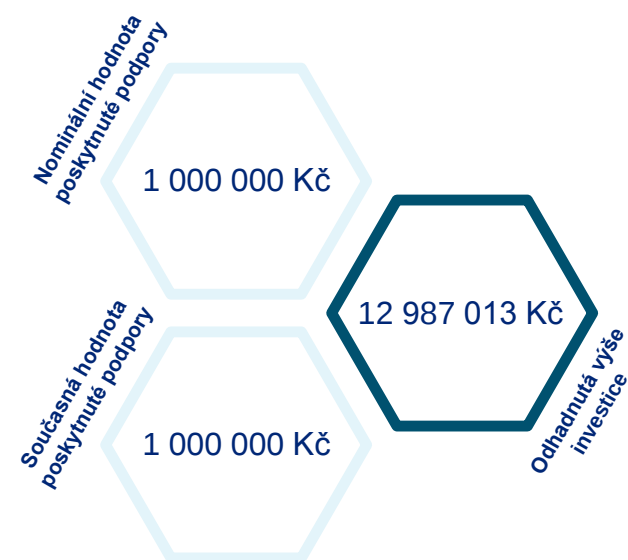
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Předpokládá se, že ze všech zaručených částí investičních úvěrů nebude splaceno 10 %, tedy že SFRB bude muset splatit 10 % objemu zaručených úvěrů. Na 1 000 000 Kč vyplacené podpory z prostředků SFRB tedy připadá objem 10 000 000 Kč zaručeného objemu úvěrů. Jelikož záruka za úvěr se poskytuje v maximální výši 70 % jistiny úvěru, činí celkový objem jistin úvěrů minimálně 14 285 714 Kč. Dále se předpokládá, že žadatelé žádají o úvěry v plné výši finální hodnoty investice (včetně 10 % DPH). Očištěním celkového objemu jistin úvěrů o sníženou sazbu DPH tedy dostáváme očekávaný objem investic připadající na 1 000 000 Kč vyplacené podpory ve výši 12 987 013 Kč.
Daň z nemovitosti	Předpokládáme, že nájemní byty, jejichž výstavba je předmětem podpory, se nacházejí pouze v bytových domech (nikoli v rodinných domech), a že investorem není samotná obec. Jelikož poměr počtu bytových jednotek realizovaných novou výstavbou a počtu bytových jednotek realizovaných přestavbou není znám, uvažujeme ve výpočtu tento poměr v hodnotě 1:1. Dále výpočet daně z nemovitosti připadající na 1 000 000 Kč poskytnuté podpory probíhá dle postupu popsaného v kapitole Metodika výpočtu.
Daň z úroků z úvěru	Poskytnutí ručení za investiční úvěr v sobě implicitně předpokládá čerpání komerčního bankovního úvěru. Vzhledem k principu opatrnosti předpokládáme, že úvěrovaná část investice činí 100 %. Pro výpočet uvažujeme aktuálně průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů na českém trhu ve výši 4,5 % p. a. V případě zajištění úvěru však předpokládáme výhodnější podmínky pro žadatele ve formě poskytnutí nižší úrokové sazby. Snížení úrokové sazby se předpokládá v nadsazené výši až 2 procentních bodů (z opatnostních důvodů uvažujeme poměrně výrazné snížení). Úroky jsou poskytujícím bankám placeny po celou dobu splácení úvěru degresivním způsobem dle umořovacího plánu. Za část fiskálního přínosu státního rozpočtu počítáme daň ze součtu úroků očištěných o odhadnutou hodnotu peněz a o očekávanou inflaci. Zdůrazňeme, že uvedená částka představuje <u>současnou hodnotu daně ze všech úroků</u> placených po dobu 30 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován již v prvním roce!

Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů

Výpočet

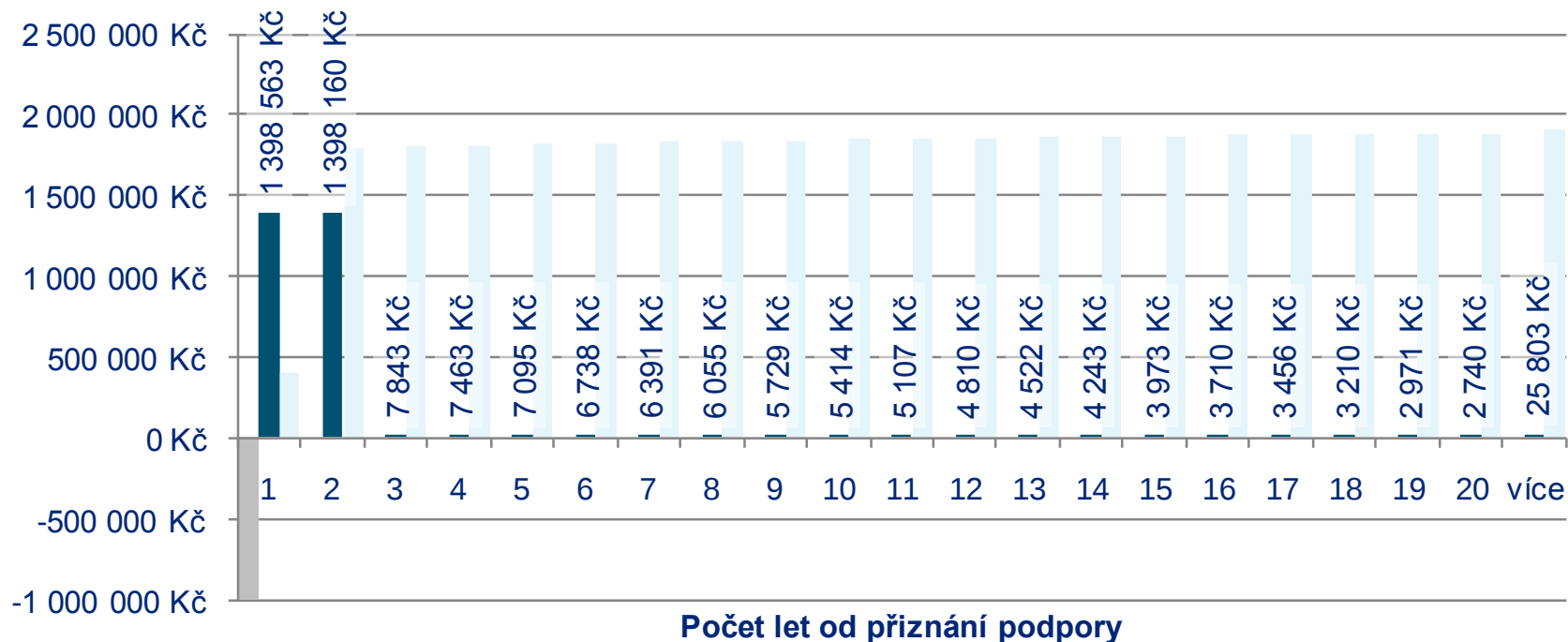
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	1 298 701 Kč	-	1 298 701 Kč
Sociální pojištění	554 903 Kč	-	554 903 Kč
Zdravotní pojištění	-	237 815 Kč	237 815 Kč
Daň z příjmu FO	354 081 Kč	-	354 081 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	123 377 Kč	-	123 377 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	210 974 Kč	-	210 974 Kč
Daň z nemovitosti	-	39 907 Kč	39 907 Kč
Daň z úroků z úvěru	94 238 Kč	-	93 989 Kč
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	2 636 274 Kč	277 723 Kč	2 913 996 Kč
Fiskální návratnost z investice	20,3 %	2,1 %	22,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	263,6 %	27,8 %	291,4 %



Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že výstavba je realizována do 2 let od přidělení podpory.

Podpora oprav vad
způsobujících havarijní
stav panelových
bytových domů

Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů

Popis programu

Poskytovatel podpory: SFRB

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 63/2006 Sb.

Program je realizován formou dotací právnickým a fyzickým osobám ke krytí části nákladů spojených s opravami prováděnými na panelovém domě. Dotaci lze poskytnou **maximálně do výše 40 %** skutečně vynaložených **nákladů**, nejvýše však do výše 55 000 Kč na 1 byt v panelovém domě.

Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů

Způsob výpočtu

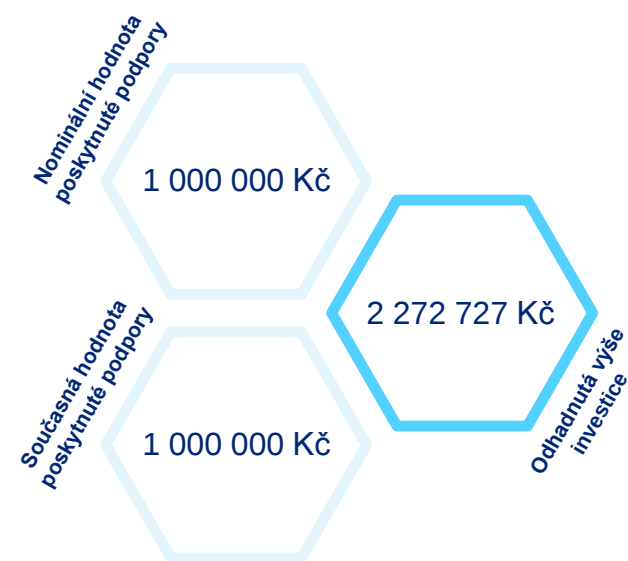
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	Dotaci lze poskytnout maximálně do výše 40 % skutečně vynaložených nákladů, proto se předpokládá páka minimálně ve výši 2,5. Tzn. že na 1 000 000 Kč vynaložených dotací připadá minimálně 2 500 000 Kč skutečně vynaložených nákladů (včetně snížené sazby DPH). Očištěním této částky o sníženou sazbu DPH získáme očekávaný čistý objem investic připadající na 1 mil. Kč podpory ve výši 2 272 727 Kč.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů

Výpočet

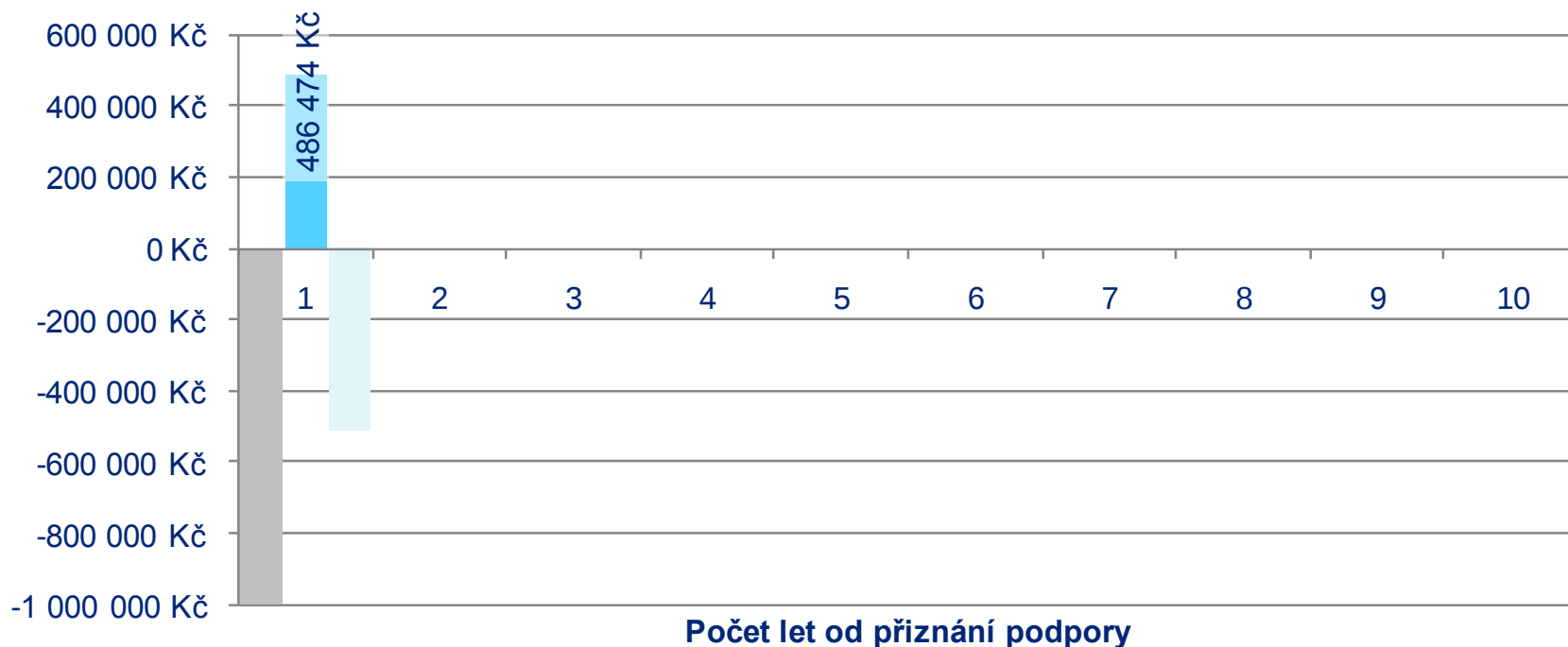
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	227 273 Kč	-	227 273 Kč
Sociální pojištění	97 108 Kč	-	97 108 Kč
Zdravotní pojištění	-	41 618 Kč	41 618 Kč
Daň z příjmu FO	61 964 Kč	-	61 964 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	21 591 Kč	-	21 591 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	36 920 Kč	-	36 920 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	444 856 Kč	41 618 Kč	486 474 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	44,5 %	4,2 %	48,6 %



Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že opravy jsou realizovány do 1 roku od přidělení podpory.

Podpora hypotečního
úvěrování pro osoby
mladší 36 let

Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Popis programu

Poskytovatel podpory: MMR

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Podpora je poskytována formou **úrokové dotace**. Příjemci jsou osoby, které v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let a nemají jiný byt. Příspěvek se poskytuje na **pořízení bytu staršího než 2 roky**. Příspěvky se poskytují **na koupi bytu nejvýše do částky 800 000 Kč**, nebo **na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1 500 000 Kč**. Přesahuje-li úvěr nebo jeho část určená na koupi tyto částky, příspěvky se na část úvěru přesahující tyto částky neposkytnou. Příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, **nejdéle však po dobu 10 let**. Podpora činí:

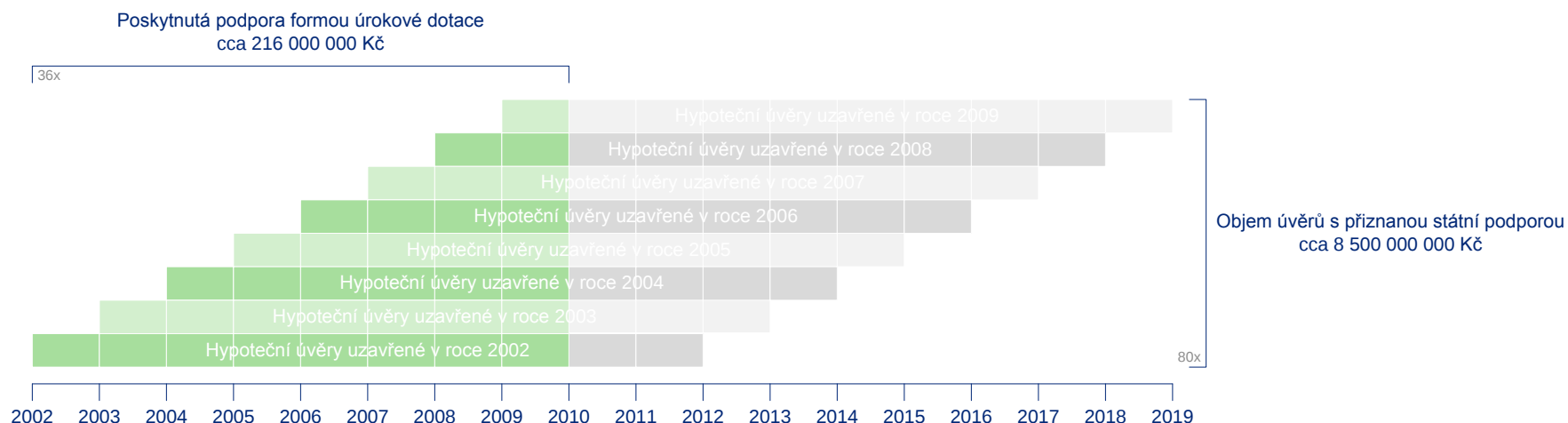
- 4 procentní body při průměrné sazbě úroku 8 % a více
- 3 procentní body při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 %
- 2 procentní body při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 %
- 1 procentní bod při průměrné sazbě úroku nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 %
- je-li průměrná sazba úroku nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje.

Podpora **je kombinovatelná** s podporou v podobě daňových úlev vázaných na daň z příjmu.

Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Způsob výpočtu (1/3)

Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	MMR (Odbor bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) poskytl údaje o objemu vyplacených dotací programu od roku 2002 do roku 2009 včetně celkového objemu podpořených úvěrů v tomto období. Předpokládáme, že úvěry byly sjednány na maximální dobu podpory, tzn. na dobu 10 let. Protože nejsou k dispozici údaje o výši celkových investic, předpokládáme, že investice do bytových jednotek byly 100% financovány zmíněnými úvěry. Dále předpokládáme, že objem přidělených dotací odpovídá výši dotace za celou životnost podpořených úvěrů. Objem přidělených dotací za celou dobu čerpání všech podpořených úvěrů z období let 2002 – 2009 byl odhadnut lineární extrapolací, jak je znázorněno na schématu níže. Podílem objemu podpořených úvěrů a objemu přidělených dotací byl odhadnut průměrný poměr mezi výší investice a výší poskytnuté dotace. Odhadnutý poměr má hodnotu 17,708.



Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Způsob výpočtu (2/3)

Položka	Způsob výpočtu
DPH, Odvody z mezd, Daň z příjmu PO	Program podpory hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let se poskytuje na pořízení bytu staršího než 2 roky. Jelikož tedy dochází pouze k převodu již hotového díla na nového majitele, nezapočítáváme u této podpory do fiskálních přínosů DPH, odvody z mezd, daň z příjmu právnických osob (stavebníka) ani multiplikační efekt!
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Poskytnutí podpory hypotečního úvěrování v sobě implicitně předpokládá čerpání komerčního bankovního úvěru. Uvažujeme aktuálně průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů na českém trhu ve výši 4,5 % p. a. z opatnostních důvodů sníženou o 0,5 procentního bodu. Úroky jsou poskytujícím bankám placeny po celou dobu splácení úvěru degresivním způsobem dle umořovacího plánu. Za část fiskálního přínosu státního rozpočtu počítáme daň ze součtu úroků očištěných o odhadnutou hodnotu peněz a o očekávanou inflaci. Zdůrazňeme, že uvedená částka představuje <u>současnou hodnotu daně všech úroků</u> placených po dobu 10 let, tedy že fiskální přínos nebude realizován v prvním roce, ale v období 10 let.

Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Způsob výpočtu (3/3)

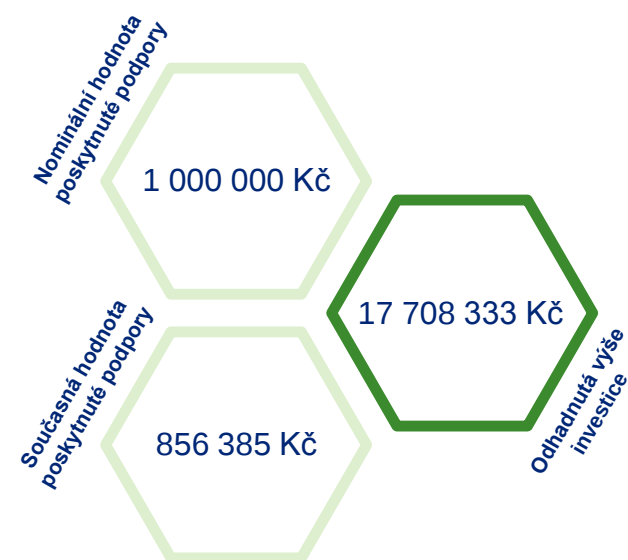
Položka	Způsob výpočtu
Daň z převodu nemovitosti	Jelikož podpora je poskytována na pořízení bytu staršího než 2 roky, předpokládáme, že dochází k povinnosti platit daň z převodu nemovitosti. Dále výpočet daně z převodu nemovitosti připadající na 1 000 000 Kč poskytnuté podpory probíhá dle postupu popsaného v kapitole Metodika výpočtu.
Daňová úleva vázaná na daň z příjmu FO	Podpora je kombinovatelná s podporou v podobě daňových úlev vázaných na daň z příjmu. Od základu daně z příjmu fyzické osoby lze odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným poplatníkem ve zdaňovacím období z úvěrů vymezených zákonem (tzn. jedná se o objem zaplacených úroků očištěný o úrokovou dotaci). Daňová úleva vázaná na daň z příjmu fyzické osoby je tedy negativním fiskálním přínosem ve výši násobku sazby daně z příjmu fyzické osoby a objemu zaplacených úroků očištěných o úrokovou dotaci poskytnutou MMR.

Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Výpočet

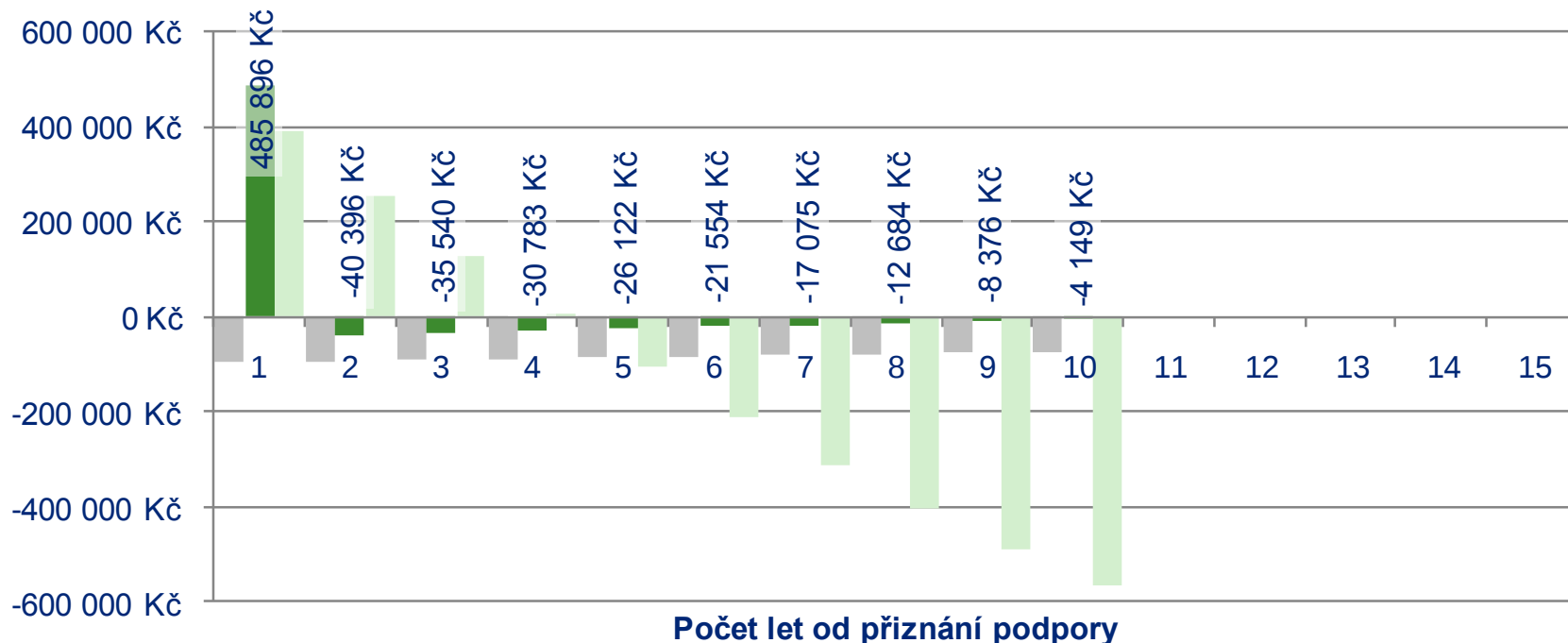
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	-	-	-
Sociální pojištění	-	-	-
Zdravotní pojištění	-	-	-
Daň z příjmu FO	-	-	-
Daň z příjmu PO (primární)	-	-	-
Daň z příjmu PO (sekundární)	-	-	-
Daňová úleva vázaná na daň z příjmu FO	-550 899 Kč	-	-550 889 Kč
Daň z úroků z úvěru	308 868 Kč	-	308 868 Kč
Daň z převodu nemovitosti	531 250 Kč	-	531 250 Kč
Celkem	289 219 Kč	-	289 219 Kč
Fiskální návratnost z investice	1,6 %	-	1,6 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	33,8 %	-	33,8 %



Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



- Reálné výdaje poskytovatele podpory v čase
- Reálné příjmy státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů v čase
- Celkový kumulativní stav v čase

Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Současná hodnota podpory je za daných předpokladů 856 385 Kč. Předpokládáme, že pořízení bytu je realizováno do 1 roku od přidělení podpory.

Podpora výstavby
podporovaných bytů

Podpora výstavby podporovaných bytů

Popis programu

Poskytovatel podpory: MMR

Právní předpis upravující podmínky programu: ---

Program je zaměřen na výstavbu, nástavbu a přestavbu nájemních bytů pro osoby v nepříznivé sociální situaci, jejichž snížená soběstačnost je způsobená věkem nebo zdravotním stavem nebo pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Cílovou skupinou jsou osoby s průměrným čistým měsíčním příjmem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesahujícím 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy; v případě dvoučlenné domácnosti 1,0 násobek; 1,2 násobek u 3 členné; 1,4 násobek u 4 členné; 1,5 násobek u 5 a více členné domácnosti. Podpora výstavby podporovaných bytů zahrnuje dva dotační tituly: Pečovatelský byt a Vstupní byt.

Příjemcem dotace je obec, výše dotace na jednu bytovou jednotku je **u pečovatelského bytu 600 000 Kč**, **u vstupního bytu** pokud vznikne nový byt **550 000 Kč**, nebo na úpravu bytu **250 000 Kč**. U výstavby, která dosahuje nízkoenergetického standardu, je možné částky navýšit o 50 000 Kč.

Podpora výstavby podporovaných bytů

Způsob výpočtu

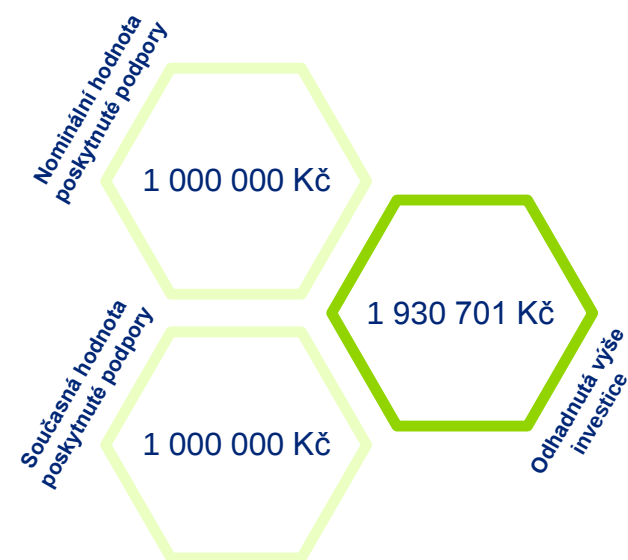
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	MMR (Odbor bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) poskytlo údaje přidělených dotací programu podpory výstavby podporovaných bytů na rok 2010 včetně příslušných celkových nákladů investic. Předpokládáme, že <u>hodnoty</u> objemu celkových nákladů investic <u>jsou uváděny včetně DPH</u> . Podílem součtu celkových nákladů investice a součtu přidělených dotací byl odhadnut průměrný poměr mezi výší investice a výší poskytnuté dotace. Odhadnutý poměr má hodnotu 1,931. To zjednodušeně znamená, že poskytnutá dotace ve výši 1 000 000 Kč vygeneruje investici do výstavby podporovaných bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení, ve výši 1 931 000 Kč bez DPH.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává , ačkoli realizací investice vznikají nové bytové jednotky. Příjemcem podpory je totiž obec, která výstavbu realizuje. Následně placená daň z nemovitosti je potom sice příjmem obecních rozpočtů, ovšem zároveň výdajem.
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

Podpora výstavby podporovaných bytů

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	193 070 Kč	-	193 070 Kč
Sociální pojištění	82 494 Kč	-	82 494 Kč
Zdravotní pojištění	-	35 355 Kč	35 355 Kč
Daň z příjmu FO	52 639 Kč	-	52 639 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	18 342 Kč	-	18 342 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	31 364 Kč	-	31 364 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	377 909 Kč	35 355 Kč	413 264 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	37,8 %	3,5 %	41,3 %



Podpora výstavby podporovaných bytů

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že výstavba je realizována do 2 let od přidělení podpory.

Podpora regenerace panelových sídlišť

Podpora regenerace panelových sídlišť

Popis programu

Poskytovatel podpory: MMR

Právní předpis upravující podmínky programu: Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.

Cílem programu je poskytování **dotací obcím** na regeneraci panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Podpora je poskytována formou dotace. Dotace je určena na přeměnu sídlišť ve víceúčelové celky a na všestranné zlepšení obytného prostředí. Úpravami, vedoucími k tomuto cíli, jsou práce plánovací a realizační, které zahrnují úpravy a výstavbu dopravní a technické infrastruktury, protipovodňová opatření, úpravy veřejných prostranství, úpravy a zřizování dětských hřišť, parkových ploch a dalších veřejných rekreačních ploch. Dotace není určena na opravy bytových panelových domů.

Dotaci může získat obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště. Obec musí disponovat schváleným územním plánem, schváleným projektem regenerace sídliště a musí doložit, že je schopna a připravena **podílet se** každým rokem na financování úprav **ve výši minimálně 30 %** rozpočtových nákladů, tj. **dotace dosahuje max. 70 % rozpočtových nákladů**.

Podpora regenerace panelových sídlišť

Způsob výpočtu

Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	MMR (Odbor bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) poskytlo údaje přidělených dotací programu podpory regenerace panelových sídlišť na rok 2010 včetně příslušných celkových nákladů investic. Předpokládáme, že <u>hodnoty celkových nákladů investic jsou uváděny včetně DPH</u> . Podílem součtu celkových nákladů investice a součtu přidělených dotací byl odhadnut průměrný poměr mezi výší investice a výší poskytnuté dotace. Odhadnutý poměr má hodnotu 1,996. To zjednodušeně znamená, že poskytnutá dotace ve výši 1 000 000 Kč vygeneruje investici do regenerace veřejných prostranství panelových sídlišť ve výši 1 996 000 Kč bez DPH.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

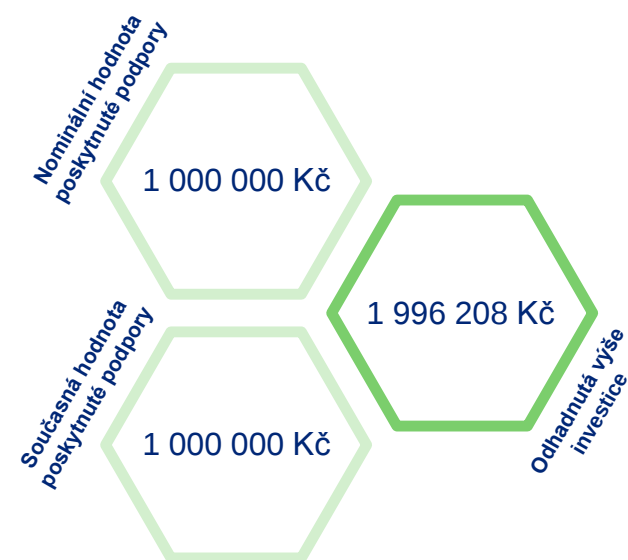
Poznámka: Jelikož regenerace panelových sídlišť spočívá především v úpravách a výstavbě dopravní a technické infrastruktury, protipovodňových opatření, úpravách veřejných prostranství, úpravách a zřizování dětských hřišť, parkových ploch a dalších veřejných rekreačních ploch a nemá tedy charakter investice do bytového objektu, lze očekávat, že v tomto případě činí odměna lidského kapitálu (tedy přidaná hodnota odpovídající hodnotě provedené práce) více než předpokládaných 18,2 % z hodnoty investice. Podobně lze očekávat, že i marže stavebních prací (zisk stavebníka) činí více než předpokládaných 5 % z hodnoty investice. Vzhledem k principu opatrnosti však budeme i pro tento program uvažovat tyto hodnoty, a předložené výsledky fiskálních přínosů lze tak považovat za spodní hranici odhadu.

Podpora regenerace panelových sídlišť

Výpočet

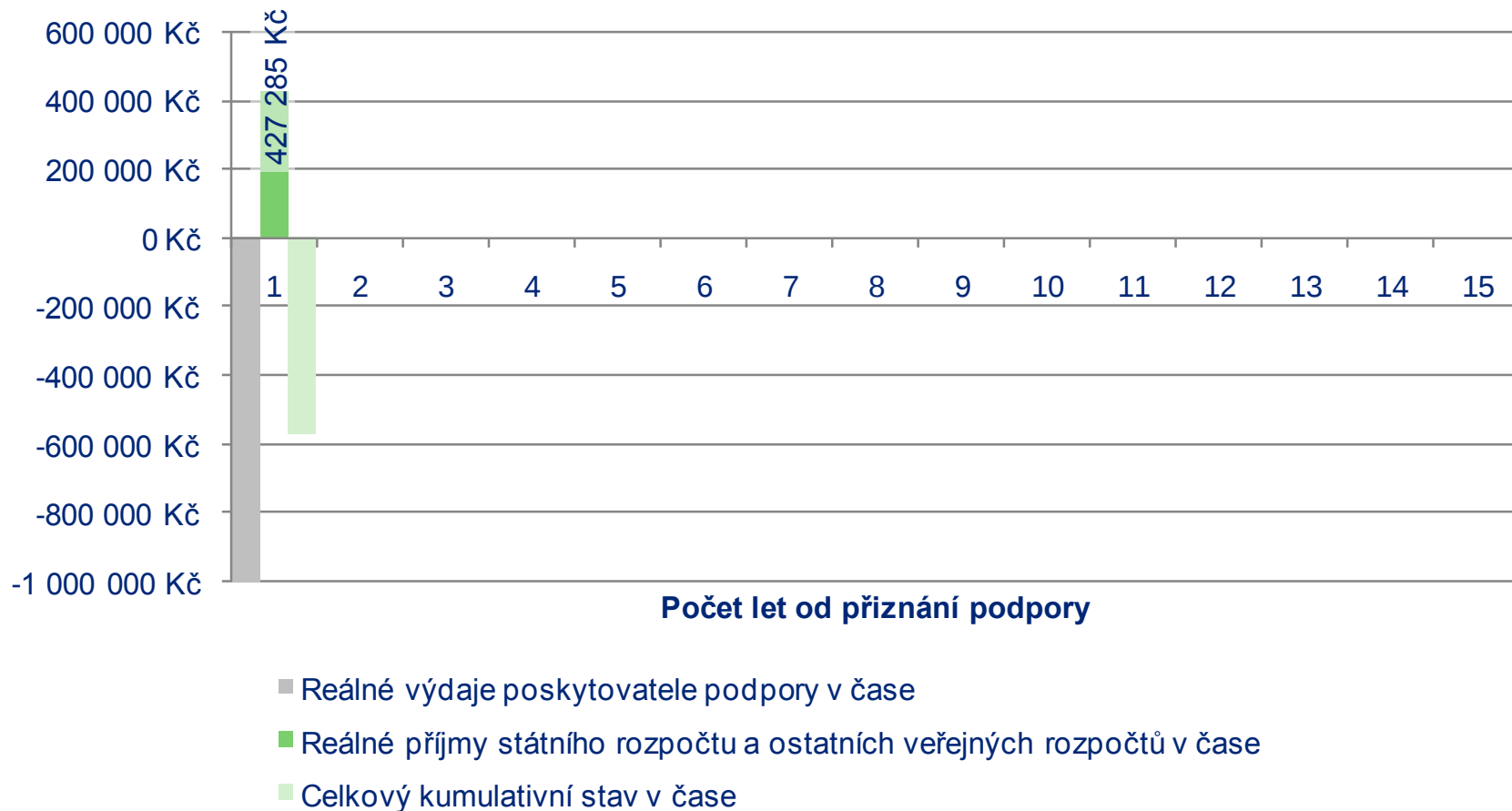
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	199 621 Kč	-	199 621 Kč
Sociální pojištění	85 293 Kč	-	85 293 Kč
Zdravotní pojištění	-	36 554 Kč	36 554 Kč
Daň z příjmu FO	54 425 Kč	-	54 425 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	18 964 Kč	-	18 964 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	32 428 Kč	-	32 428 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	390 731 Kč	36 554 Kč	427 285 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	39,1 %	3,7 %	42,7 %



Podpora regenerace panelových sídlišť

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že regenerace je realizována do 1 roku od přidělení podpory.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Popis programu

Poskytovatel podpory: MMR

Právní předpis upravující podmínky programu: ---

Cílem programu je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Tento požadavek vychází ze závazku České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě. Směrnice Rady 98/83/ES o jakosti vody určené pro lidskou spotřebu stanoví minimální požadavky pro vodu určenou pro lidskou spotřebu a hodnota ukazatele pro obsah olova v 1 litru pitné vody je 10 mg. Tato hodnota ukazatele musí být docílena nejpozději do listopadu 2013, tj. do 15 let od nabytí účinnosti Směrnice. Podpora má charakter neinvestiční dotace na výměnu všech olověných rozvodů vody v celém domě, a to nejvýše částkou 20 000 Kč na 1 bytovou jednotku.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Způsob výpočtu

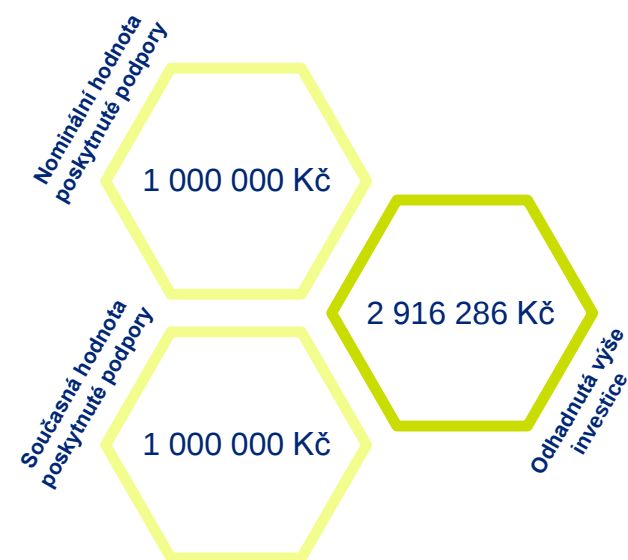
Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	MMR (Odbor bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) poskytlo údaje přidělených dotací programu podpory oprav domovních olověných rozvodů na rok 2010 včetně příslušných celkových nákladů investic. Předpokládáme, že <u>hodnoty celkových nákladů investic jsou uváděny včetně DPH</u> . Podílem součtu celkových nákladů investice a součtu přidělených dotací byl odhadnut průměrný poměr mezi výší investice a výší poskytnuté dotace. Odhadnutý poměr má hodnotu 2,914. To zjednodušeně znamená, že poskytnutá dotace ve výši 1 000 000 Kč vygeneruje investici do oprav domovních olověných rozvodů ve výši 2 914 000 Kč bez DPH.
DPH	Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává, protože realizací investice nevznikají žádné nové bytové jednotky. Povinnost platit daň z nemovitosti existuje nezávisle na poskytnutí dotace.
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Výpočet

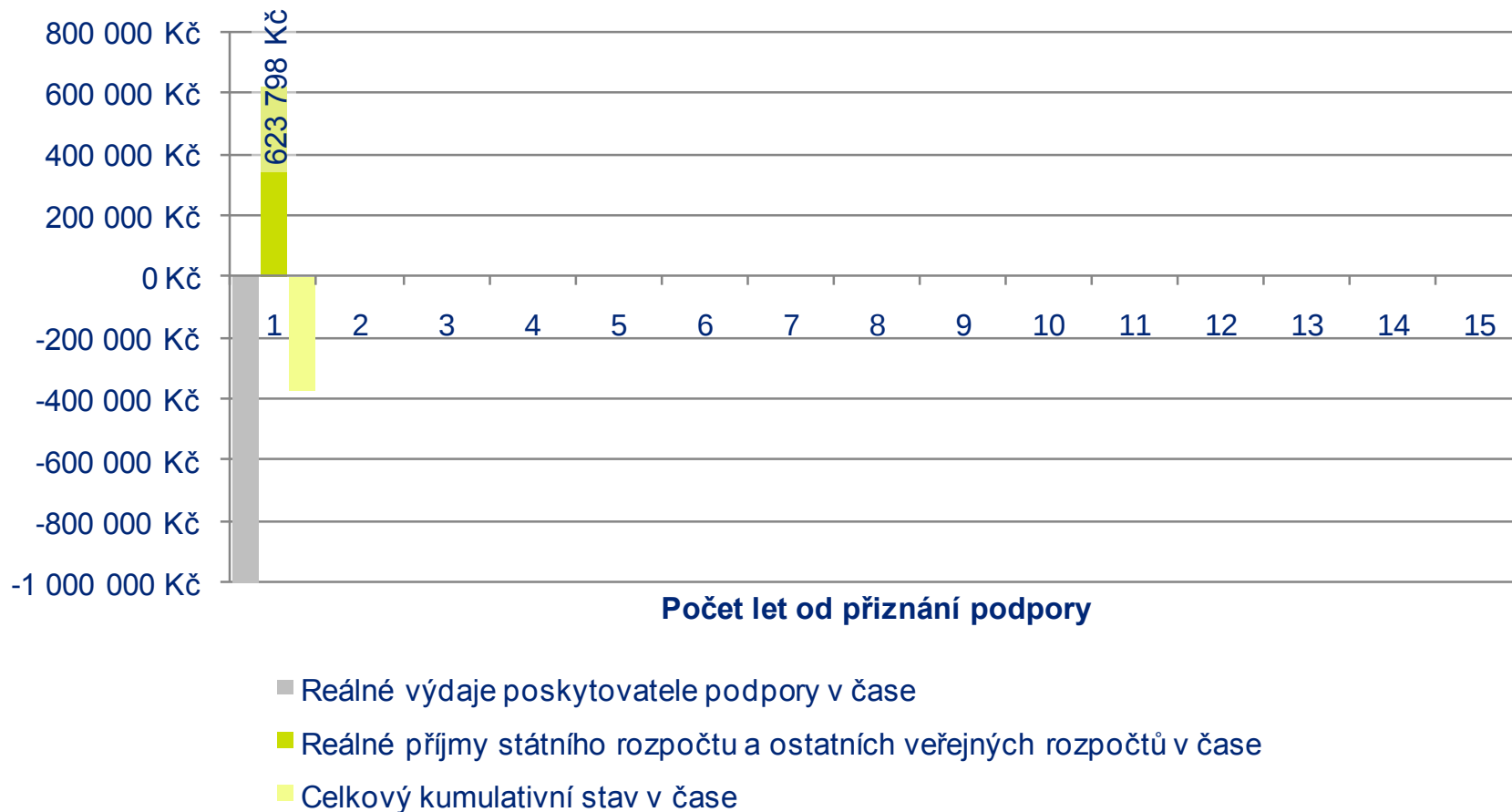
* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	291 429 Kč	-	291 429 Kč
Sociální pojištění	124 520 Kč	-	124 520 Kč
Zdravotní pojištění	-	53 366 Kč	53 366 Kč
Daň z příjmu FO	79 456 Kč	-	79 456 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	27 686 Kč	-	27 686 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	47 343 Kč	-	47 343 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	570 433 Kč	53 366 Kč	623 798 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	57,0 %	5,3 %	62,4 %



Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že opravy jsou realizovány do 1 roku od přidělení podpory.

Podpora výstavby technické infrastruktury

Podpora výstavby technické infrastruktury

Popis programu

Poskytovatel podpory: MMR

Právní předpis upravující podmínky programu: ---

Cílem podpory je rozšířit nabídku pozemků s technickou infrastrukturou pro následnou výstavbu bytových či rodinných domů. Technickou infrastrukturou se rozumí dopravní a technická infrastruktura (pozemní komunikace, vodovod, kanalizace). **Maximální výše dotace je 80 000 Kč** na jeden byt následně postavený na pozemku. **Příjemcem dotace je obec.**

Podpora výstavby technické infrastruktury

Způsob výpočtu

Položka	Způsob výpočtu
Výše investice	MMR (Odbor bytového práva, analýz a metodického řízení SFRB) poskytlo údaje přidělených dotací programu podpory výstavby technické infrastruktury na rok 2010 včetně příslušných celkových nákladů investic. Předpokládáme, že <u>hodnoty celkových nákladů investic jsou uváděny včetně DPH</u> . Podílem součtu celkových nákladů investice a součtu přidělených dotací byl odhadnut průměrný poměr mezi výší investice a výší poskytnuté dotace. Odhadnutý poměr má hodnotu 4,946.
Daň z nemovitosti	Daň z nemovitosti se do fiskálního přínosu této dotace nezapočítává , ačkoli realizací investice vznikají nové bytové jednotky. Příjemcem podpory je totiž obec, která výstavbu realizuje. Následně placená daň z nemovitosti je potom sice příjmem obecních rozpočtů, ovšem zároveň výdajem.
Daň z úroků z úvěru	Financování zbývajících nákladů předmětu podpory může sice být realizováno úvěrově, ale např. i hotovostně. Způsob financování těchto investic není z dostupných dat znám, proto daň z úroků z úvěru do fiskálního přínosu tohoto programu nezapočítáváme.

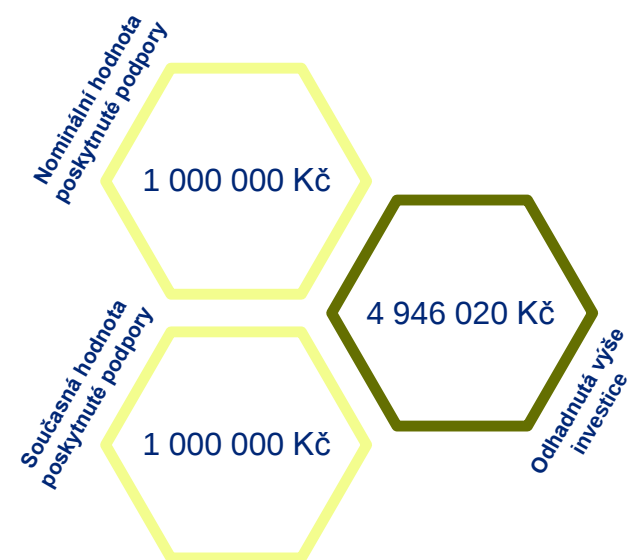
Poznámka: Fiskální přínosy z následné výstavby bytových či rodinných domů nezapočítáváme, protože ta může být realizována za podpory jiných programů MMR či SFRB.

Podpora výstavby technické infrastruktury

Výpočet

* Jednotlivé hodnoty byly zaokrouhleny na jedno desetinné místo

Fiskální přínos	Státní rozpočet	Veřejné rozpočty	Celkem
DPH	494 602 Kč	-	494 602 Kč
Sociální pojištění	211 331 Kč	-	211 331 Kč
Zdravotní pojištění	-	90 570 Kč	90 570 Kč
Daň z příjmu FO	134 849 Kč	-	134 849 Kč
Daň z příjmu PO (primární)	46 987 Kč	-	46 987 Kč
Daň z příjmu PO (sekundární)	80 348 Kč	-	80 348 Kč
Daň z nemovitosti	-	-	-
Daň z úroků z úvěru	-	-	-
Daň z převodu nemovitosti	-	-	-
Celkem	968 118 Kč	90 570 Kč	1 058 688 Kč
Fiskální návratnost z investice	19,6 %	1,8 %	21,4 %
Fiskální návratnost z poskytnuté podpory	96,8 %	9,1 %	105,9 %



Podpora výstavby technické infrastruktury

Očekávaný vývoj příjmů a výdajů v čase



Výše uvedený graf znázorňuje očekávaný vývoj reálných výdajů poskytovatele podpory, vývoj reálných příjmů státního rozpočtu a ostatních veřejných rozpočtů a celkový kumulativní stav v čase při poskytnutí podpory v nominální výši 1 mil. Kč. Předpokládáme, že výstavba technické infrastruktury je realizována do 1 roku od přidělení podpory. Fiskální přínosy z následné výstavby nezapočítáváme, protože ta může být realizována za podpory jiných programů MMR či SFRB.

Analýza zacílení podpor

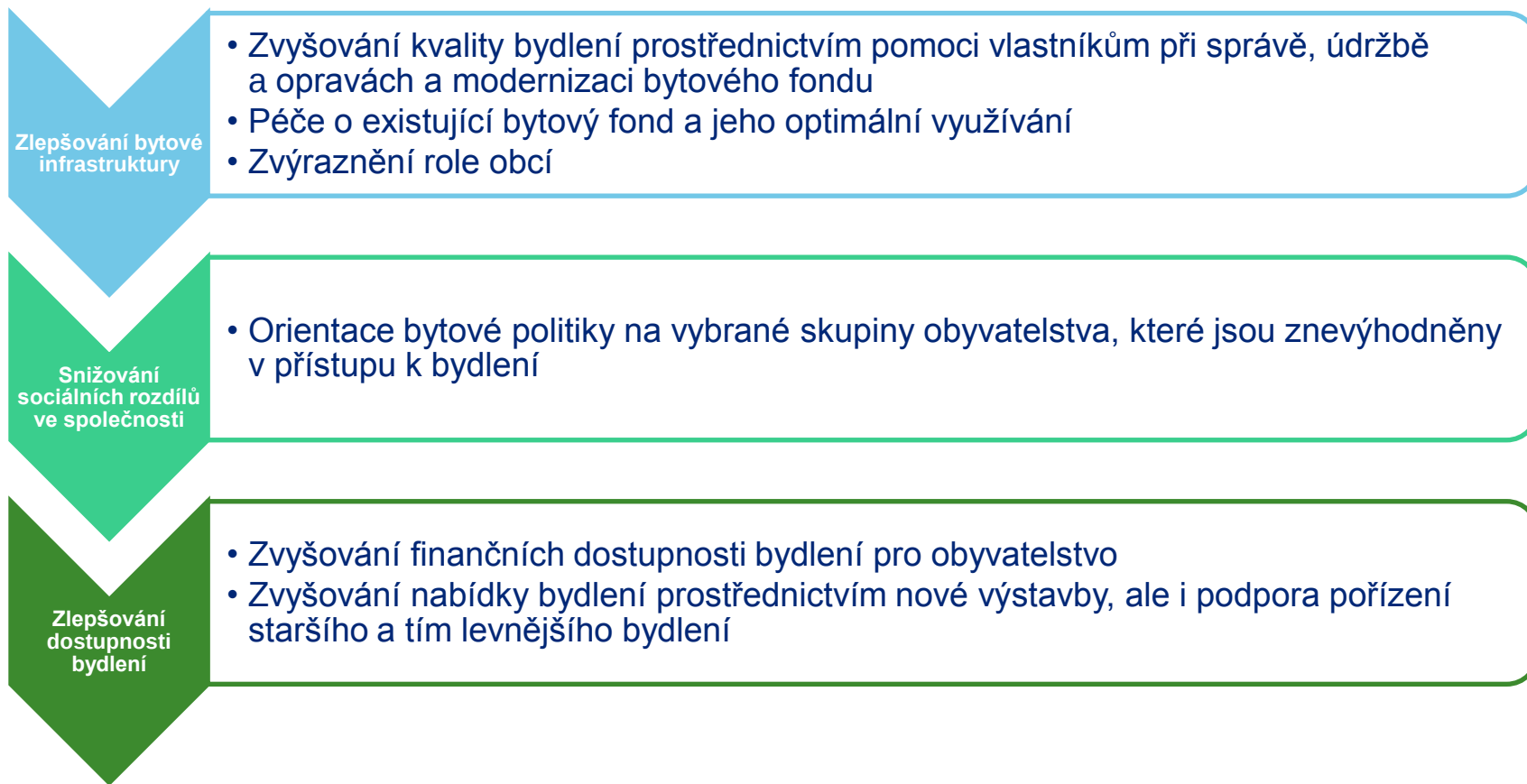


Koncepce bytové politiky

- Koncepce bytové politiky schválená vládou usnesením ze dne 16. března 2005 (dále také „Koncepce“) chápe právo na bydlení jako **nenárokové**, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, ale ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.
- Úkolem státu v oblasti bydlení je potom zejména **udržování rovnováhy** mezi **ekonomickou výkonností trhu** s byty a **sociální spravedlností**. Trh sám o sobě neřeší sociální problémy společnosti, vyžaduje promyšlenou a účelnou korekci vhodnými nástroji, aby nedocházelo k nadměrné polarizaci bohatství a bída. Stát a obce proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným.
- Pod pojmem **podpora** se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoli veřejného rozpočtu. Nejedná se však pouze o finanční prostředky přímo poskytnuté z veřejných rozpočtů, ale jde i o prostředky, které příjemce ušetří v důsledku poskytnuté podpory.
- Podpora je **poskytována selektivně**, takže ovlivňuje rovnováhu mezi příjemci podpory a jeho konkurenty. Podpora může mít vliv na hospodářskou soutěž. Proto je většina podpor poskytována v režimu malého rozsahu („de minimis“), u které se předpokládá, že na hospodářskou soutěž vliv nemá. Trh by měl obsahovat rovněž byty za co nejnižší ceny s rozumnou mírou veřejné podpory, ovšem za takových podmínek, aby požívání veřejné podpory nebylo zneužíváno, či nebylo silně demotivujícím faktorem pro ostatní skupiny obyvatel.

Priority bytové politiky

- Koncepce bytové politiky uvádí základní priority bytové politiky.



Analýza zacílení jednotlivých podpor (1/4)

Podpora	Vymezení cílové skupiny	Komentář
NOVÝ PANEL – úroková dotace	Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši dle rozsahu rekonstrukce a dosaženého energetického standardu.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
NOVÝ PANEL – zvýhodněná záruka za úvěr	Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Musí se jednat o komplexní rekonstrukci panelového domu.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
Podpora výstavby nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy či handicapem	Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců tvoří příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu za posledních 12 měsíců v závislosti na velikosti domácnosti a dále osoby s případnými dalšími sociálními handicapem, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení.	Podpora se zaměřuje na snižování sociálních rozdílů ve společnosti a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.

Analýza zacílení jednotlivých podpor (2/4)

Podpora	Vymezení cílové skupiny	Komentář
Úvěry „300“ mladým na pořízení bytu	Úvěr je poskytován mladým lidem žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, a samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě.	Podpora je nástrojem pro zlepšování dostupnosti bydlení a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	Příjemcem podpory je obec, která je však povinna min. 20 % poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí. Způsob provedení oprav není však v podmínkách poskytnutí podpory podrobně specifikován a může tedy docházet k nekonceptnímu využití podpory (např. příliš nákladná a luxusní rekonstrukce).
Ručení za investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů	Investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let.	Podpora je nástrojem pro zlepšování dostupnosti bydlení a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
Podpora oprav vad způsobujících havarijní stav panelových bytových domů	Cílovou skupinu tvoří právnické a fyzické osoby ke krytí části nákladů spojených s opravami prováděnými na panelovém domě.	Podpora je nástrojem pro zlepšování dostupnosti bydlení a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.

Analýza zacílení jednotlivých podpor (3/4)

Podpora	Vymezení cílové skupiny	Komentář
Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let	Příjemci jsou osoby, které v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvku nedovrší 36 let a nemají jiný byt.	Podpora je nástrojem pro zlepšování dostupnosti bydlení a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
Podpora výstavby podporovaných bytů	Cílovou skupinou jsou osoby s průměrným čistým měsíčním příjmem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesahujícím 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy; v případě dvoučlenné domácnosti 1,0 násobek; 1,2 násobek u 3 členné; 1,4 násobek u 4 členné; 1,5 násobek u 5 a více členné domácnosti.	Podpora se zaměřuje na snižování sociálních rozdílů ve společnosti a odpovídá cílům stanoveným Koncepcí.
Podpora regenerace panelových sídlišť	Dotace je určena na přeměnu sídlišť ve víceúčelové celky a na všestranné zlepšení obytného prostředí. Není však určena na opravy bytových panelových domů.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury ovšem netýká se samotných bytových jednotek, nýbrž obytného prostředí. Poskytování této podpory je v souladu s cíly definovanými Koncepcí, ovšem nepatří mezi cíle prioritní.

Analýza zacílení jednotlivých podpor (4/4)

Podpora	Vymezení cílové skupiny	Komentář
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	Cílovou skupinou jsou majitelé domů s olověnými rozvody vody v celém domě.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury a odpovídá cílům stanoveným Konceptí. Navíc se jedná o implementaci předpisu ES.
Podpora výstavby technické infrastruktury	Příjemce podpory je investor, který se přijetím podpory zavazuje k následné výstavbě bytových či rodinných domů.	Podpora se týká zlepšování bytové infrastruktury a odpovídá cílům stanoveným Konceptí. Následná výstavba bytových či rodinných domů není v podmínkách poskytnutí podpory dále specifikována. Může tak docházet k nekonceptnímu využití podpory např. formou výstavby technické infrastruktury pro luxusní bydlení a tím akorát ke zvýšení zisku developera.

Analýza substitučních a důchodových efektů parametrických změn systému podpor



Důchodový a substituční efekt

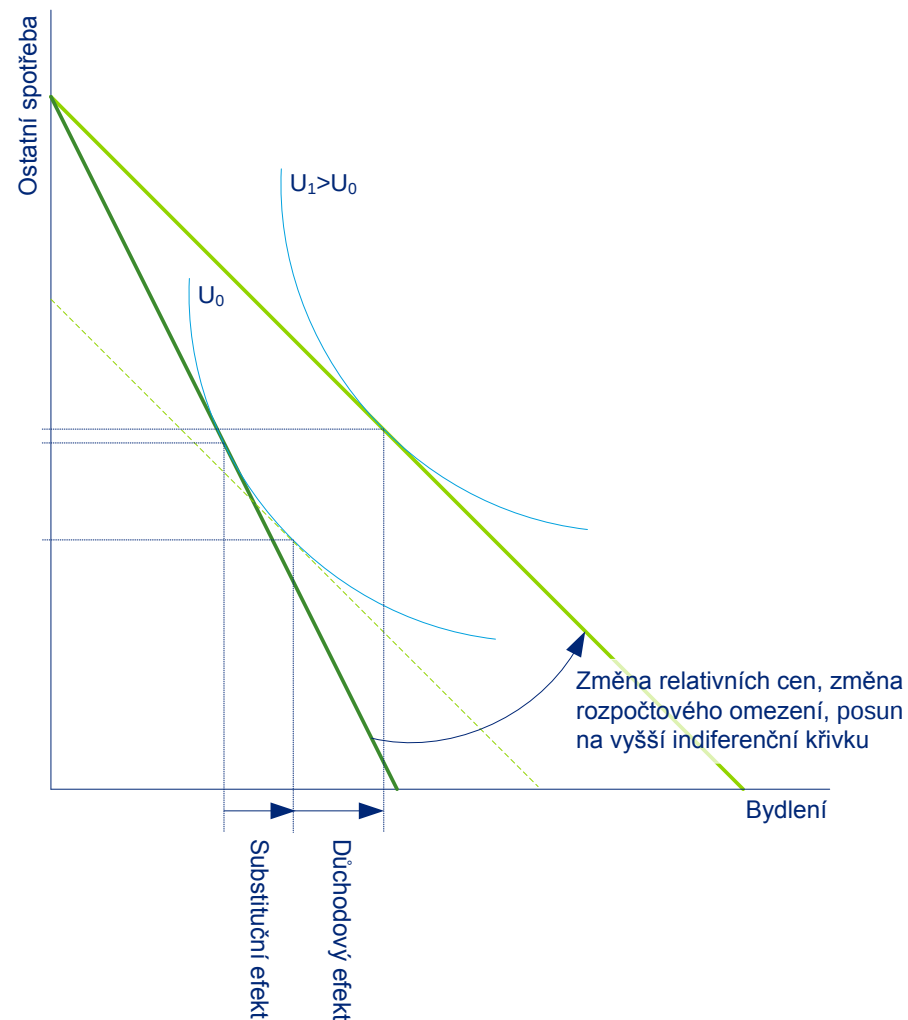
- **Důchodový efekt**

Změna poptávaného množství v důsledku změny reálného důchodu při nezměněných relativních cenách

- **Substituční efekt**

Změna poptávaného množství v důsledku změny relativních cen při konstantním reálném důchodu

V případě substitučního efektu se v podstatě jedná o nucenou změnu poptávané kombinace statků při zachování stejné úrovně užitku. Z tohoto důvodu je substituční efekt z pohledu spotřebitele považován za neefektivní.



Důchodový a substituční efekt u nákladů na bydlení

- **Neúčelová dotace** má pro příjemce význam, jako kdyby dostal dodatečný příjem. Proto je neúčelová dotace svázána pouze s důchodovým efektem.
- Oproti tomu **účelová dotace** způsobuje změnu relativních cen z pohledu příjemce podpory. Proto má účelová dotace důchodový, ale i substituční efekt. V případě podpory bydlení se jedná o účelovou dotaci, kde změna relativních cen implikuje zjednodušení přístupu k bydlení. Z existence substitučního efektu v případě účelové dotace plyne, že účelová dotace je z hlediska příjemce podpory obecně neefektivní (ve srovnání s dotací obecnou).
- Z hlediska státního rozpočtu je však situace zcela opačná, resp. účelová dotace je efektivní. Část nákladů na bydlení je hrazena z veřejných rozpočtů (substituční efekt), což se jeví jako mnohem účinnější než zavedení obecné dotace na bydlení, kterou by mohli lidé použít na jiné účely (důchodový efekt). Substituční efekt účelové dotace na bydlení přesouvá výdaje obyvatelstva s nižším účinkem zdanění (např. jednoduchá spotřeba, úspory) do oblasti s vyšším účinkem zdanění, tedy do investice do bytové výstavby. **Účelová dotace tedy zvyšuje substituční efekt ve prospěch investic na úkor spotřeby a úspor.**

Identifikované možnosti parametrických změn

Parametr	Vliv na rozpočtové omezení
Omezení výše podpory <i>Absolutní</i> – výše dotace, úvěru <i>Relativní</i> – např. na počet m ² bytu, na bytovou jednotku, na celkovou investici, na objem úvěru, atp.	Zvýšení objemu podpory konkrétnímu příjemci (nikoli celkového objemu prostředků poskytnutých na podporu), respektive zvýšení horních limitů poskytnutí podpory, zvýší rozpočtové omezení příjemce podpory
Úroková sazba (v případě úvěrových podpor)	Snížení úrokové sazby u poskytovaných úvěrů sníží celkové náklady na úvěr a tím zvýší rozpočtové omezení příjemce podpory.
Doba splatnosti úvěru (v případě úvěrových podpor)	Zvýšení možné doby splatnosti úvěru v celkovém součtu zvýší celkové náklady na úvěr a tím sníží rozpočtové omezení příjemce podpory. V krátkém období však lze pozorovat opačný jev. Prodloužení splatnosti úvěru sníží absolutní hodnoty jednotlivých splátek a tím krátkodobě zvýší rozpočtové omezení příjemce podpory.

Při kombinaci různých parametrických změn je důležitý zejména výsledný efekt na rozpočtové omezení příjemce podpory.



Deloitte označuje jednu nebo více společností švýcarského sdružení („Verein“) Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury sdružení Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

© 2010 Deloitte Česká republika