



MASARYKOVA UNIVERZITA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA

Katedra financí

Osobní finance

Bydlení

Ing. Gabriela Oškrdalová, Ph.D.
e-mail: oskrdalo@econ.muni.cz

Tento studijní materiál byl vytvořen jako výstup z projektu č. CZ.1.07/2.2.00/15.0189.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Bydlení

- nájem a vlastní bydlení
- financování vlastního bydlení
- nemovitosti a daně
- osobní vlastnictví X družstevní vlastnictví

Nájem a vlastní bydlení

- výhody a nevýhody vlastního bydlení
- výhody a nevýhody pronájmu
- ...a co je výhodnější?

Financování vlastního bydlení

- vlastní zdroje
- cizí zdroje (hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření...)

Hypoteční úvěry

- vymezení
- účelovost
- zajištění
- *výše úrokových sazeb závisí:*
 - na aktuální situaci na finančních trzích
 - na účelu úvěru
 - době fixace
 - na výši zajištění úvěru
 - na bonitě dlužníka
- způsob splácení
- výhody a nevýhody financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů

* Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

■ Cíl podpory

Zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

■ Cílová skupina

Mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

■ Základní charakteristiky podpory

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.

Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.

Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

■ Základní podmínky poskytnutí podpory

Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. a mezi nejdůležitější patří:

- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.

- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

■ Kde lze o podporu žádat

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout.

- **Seznam hypotečních bank, které přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na všech svých pobočkách.**

Česká spořitelna

Hypoteční banka, a.s.

Československá obchodní banka a.s.

GE Capital bank a.s.

Komerční banka

Raiffeisenbank

Wustenrot hypoteční banka, a.s.

UniCredit Bank, a.s.

■ Výše státní podpory

Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory.

Nová výše % bodů podpory se vyhlašuje vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

Výše státní podpory...

pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu:

1.9.2002 - 31.1.2003 činí státní podpora 3% body

1.2.2003 - 31.1.2004 činí státní podpora 2% body

1.2.2004 - 31.1.2005 činí státní podpora 1% bod

1.2.2005 - 31.1.2006 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2006 - 31.1.2007 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2007 - 31.1.2008 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2008 - 31.1.2009 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2009 - 31.1.2010 činí státní podpora 1% bod

1.2.2010 - 31.1.2011 činí státní podpora 1% bod

1.2.2011 - 31.1.2012 činí státní podpora 0% bod

* Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>

- S účinností k 1. 2. 2004 bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, zrušeno a proto žádosti o tento druh podpory podané po 31. 1. 2004 nemohou být akceptovány.
- Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jakož i práva a povinnosti z nich vyplývající, se řídí dosavadními právními předpisy.
- Výše podpory pro platné smlouvy se pohybuje od 1 do 4 % bodů v závislosti na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů, které byly poskytnuty fyzickým osobám a jsou podporovány podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů a došlo u nich v předchozím roce ke změně úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou. Klesne-li tato průměrná úroková sazba pod 7%, výše podpory je nulová.

- Nová výše % bodů podpory se vyhlašuje vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.
- Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech:
říjen 1995 až 31.1.2001 → státní podpora 4% body
od 1.2.2001 do 31.1.2002 → státní podpora 2% body
od 1.2.2002 do 31.1.2003 → státní podpora 1% bod
od 1.2.2003 do současnosti → státní podpora nulová

* Předčasné splacení hypotečního úvěru

■ **Může se výrazně prodražit!!!**

■ **Hypoteční úvěr – vymezení (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, § 28 odst. 3)**

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

XXX

■ **Spotřebitelský úvěr – vymezení (zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění, § 1)**

Tento zákon zpracovává příslušné předpisy Evropských společenství a upravuje některá práva a povinnosti související s odloženou platbou, půjčkou, úvěrem nebo jinou obdobnou finanční službou poskytovanou nebo přislíbenou spotřebiteli věřitelem, nebo zprostředkovatelem.

- Zákon o spotřebitelském úvěru se dle § 2 nevztahuje na odloženou platbu, půjčku, úvěr nebo jinou obdobnou finanční službu
 - a) poskytnutou pro účely bydlení, v níž je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti a jejímž účelem je
 1. nabytí vlastnického práva k nemovitosti, vypořádání vlastnických vztahů k nemovitosti nebo výstavba nemovitosti,
 2. úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu či rodinného domu,
 3. změna stavby nebo její připojení k veřejným sítím,
 4. úhrada nákladů spojených se získáním půjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 3, nebo
 5. splacení úvěru, půjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 4, popřípadě 5,
 - b) sjednanou v podobě nájmu věci nebo leasingu, u nichž není sjednáno právo nebo povinnost koupě předmětu smlouvy po uplynutí určité doby,
 - c) poskytnutou bez úroku nebo jakékoli úplaty,
 - d) sjednanou v podobě průběžného poskytování služby nebo dodávání zboží stejného druhu, za které spotřebitel může platit v průběhu jejich poskytování formou splátek,

- e) s celkovou výší nižší než 5 000 Kč nebo vyšší než 1 880 000 Kč; částka 5 000 Kč se považuje za dosaženou též tehdy, je-li mezi týměž věřitelem a spotřebitelem uzavřeno v období 12 měsíců více smluv se stejným nebo obdobným účelem, přičemž za smlouvu, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, se považuje smlouva, kterou se dosáhne nebo přesáhne celková výše úvěru 5 000 Kč, a všechny následující smlouvy uzavřené v uvedeném období,
- f) kterou zaměstnavatel poskytuje svým zaměstnancům jako vedlejší činnost s roční procentní sazbou nákladů nižší, než je roční procentní sazba nákladů spotřebitelských úvěrů obvykle nabízená na trhu, a která není obecně nabízena veřejnosti,
- g) sjednanou s obchodníkem s cennými papíry nebo bankou, jejímž účelem je provedení operace s investičním nástrojem, přičemž obchodník s cennými papíry nebo banka jsou do této operace zapojeni,
- h) v podobě bezplatného odložení platby stávajícího dluhu,
- i) poskytovanou omezenému okruhu osob ve veřejném zájmu na základě jiného právního předpisu bezúročně nebo s úrokovými sazbami nižšími, než jsou sazby na trhu obvyklé,
- j) při jejímž poskytnutí je věřiteli přenechána movitá věc a věřiteli nevzniká právo na vrácení peněz, nebo
- k) která je obsažena ve smíru uzavřeném před soudem nebo jiným příslušným orgánem.

Závěr:

Zákon o spotřebitelském úvěru se z hypoték vztahuje jen na americké, a to v rozmezí 5000 - 1 880 000 Kč.

** Více k předčasnému splacení viz např. <http://www.penize.cz/hypoteky/95225-o-predcasne-splaceni-hypoteky-se-zajimejte-jiz-pred-podpisem-smlouvy>

Úvěry ze stavebního spoření

- stavební spoření
- účelovost úvěru
- tarif a varianta
- hypoteční úvěry X úvěry ze stavebního spoření
- *řádné úvěry ze stavebního spoření:*
 - podmínky čerpání
 - výše úvěru
 - úroková sazba
 - doba splatnosti, výše splátky
 - možnost předčasného splacení
 - zajištění

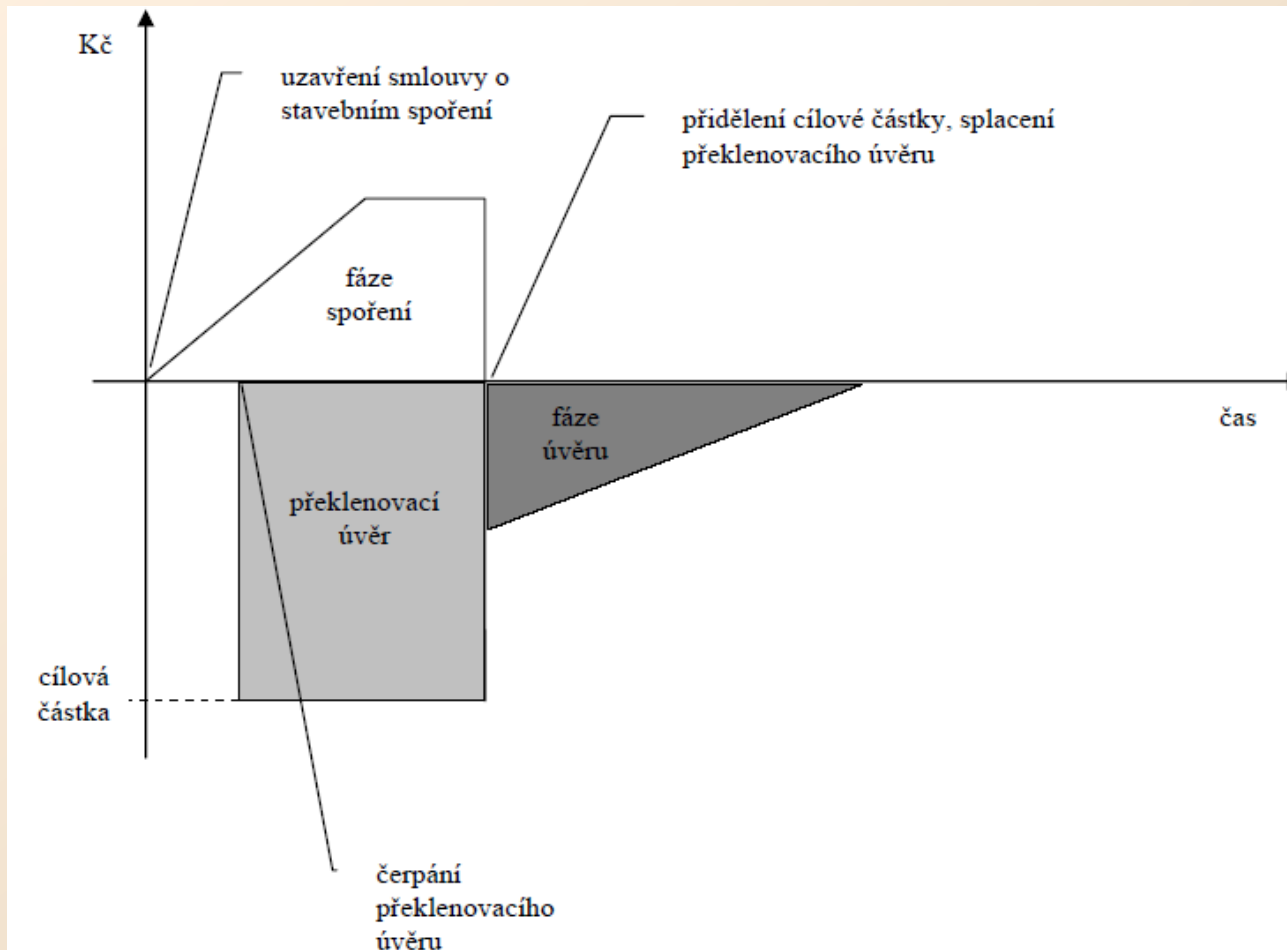
- *překlenovací úvěry ze stavebního spoření:*
 - vymezení
 - použití
 - výše úvěru
 - průběh
 - úroková sazba
 - možnost mimořádného splácení

- zajištění úvěru ze stavebního spoření

- prokázání úvěruschopnosti

- výhody a nevýhody financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření

Princip fungování překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha : Grada Publishing, 2003, s. 81; upraveno

Nemovitosti a daně

- daň z nemovitostí
- daň z převodu nemovitostí

Daň z nemovitostí

- z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- daň z pozemků
- daň ze staveb
- zdaňovací období
- daňové přiznání
- splatnost

Daň z pozemků

- předmět daně
- poplatník daně
- základ daně
- *sazba daně:*
 - orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %,
 - trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %.

U ostatních pozemků činí sazba daně za každý 1 m² u:

 - zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro
 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč

2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost 5,00 Kč
- zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč,
 - stavebních pozemků 2,00 Kč,
 - ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně, 0,20 Kč.

Daň ze staveb

- předmět daně
- poplatník daně
- základ daně
- *základní sazba daně:*
 - u obytných domů 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
 - u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

- u garáží vystavěných odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- u staveb užívaných pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných pro podnikatelskou činnost
 - sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
 - sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
 - sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- u ostatních staveb 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Daň z převodu nemovitostí

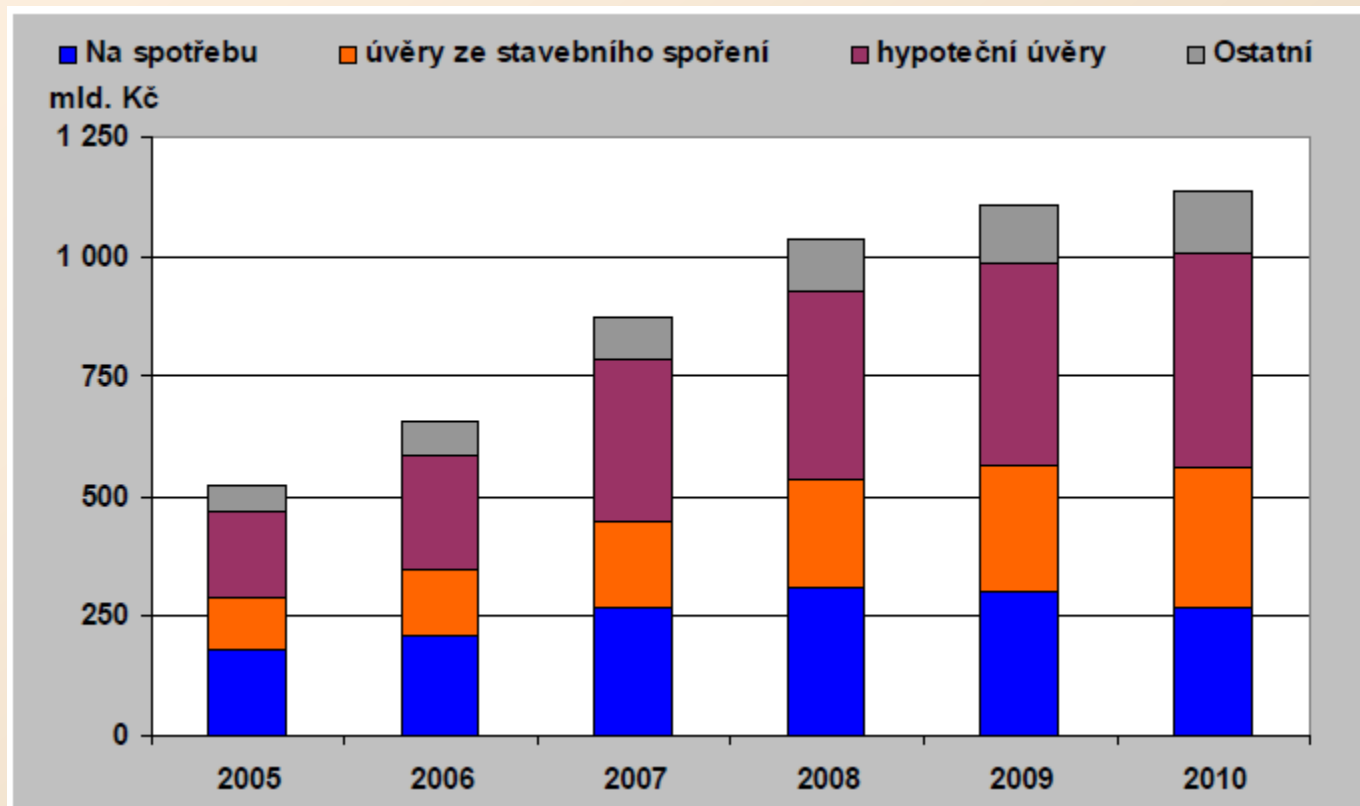
- z. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- předmět daně
- poplatník daně
- základ daně
- sazba daně – 4 % ze základu daně
- splatnost

Osobní vlastnictví X družstevní vlastnictví

■ Byt v osobním vlastnictví a v družstevním vlastnictví

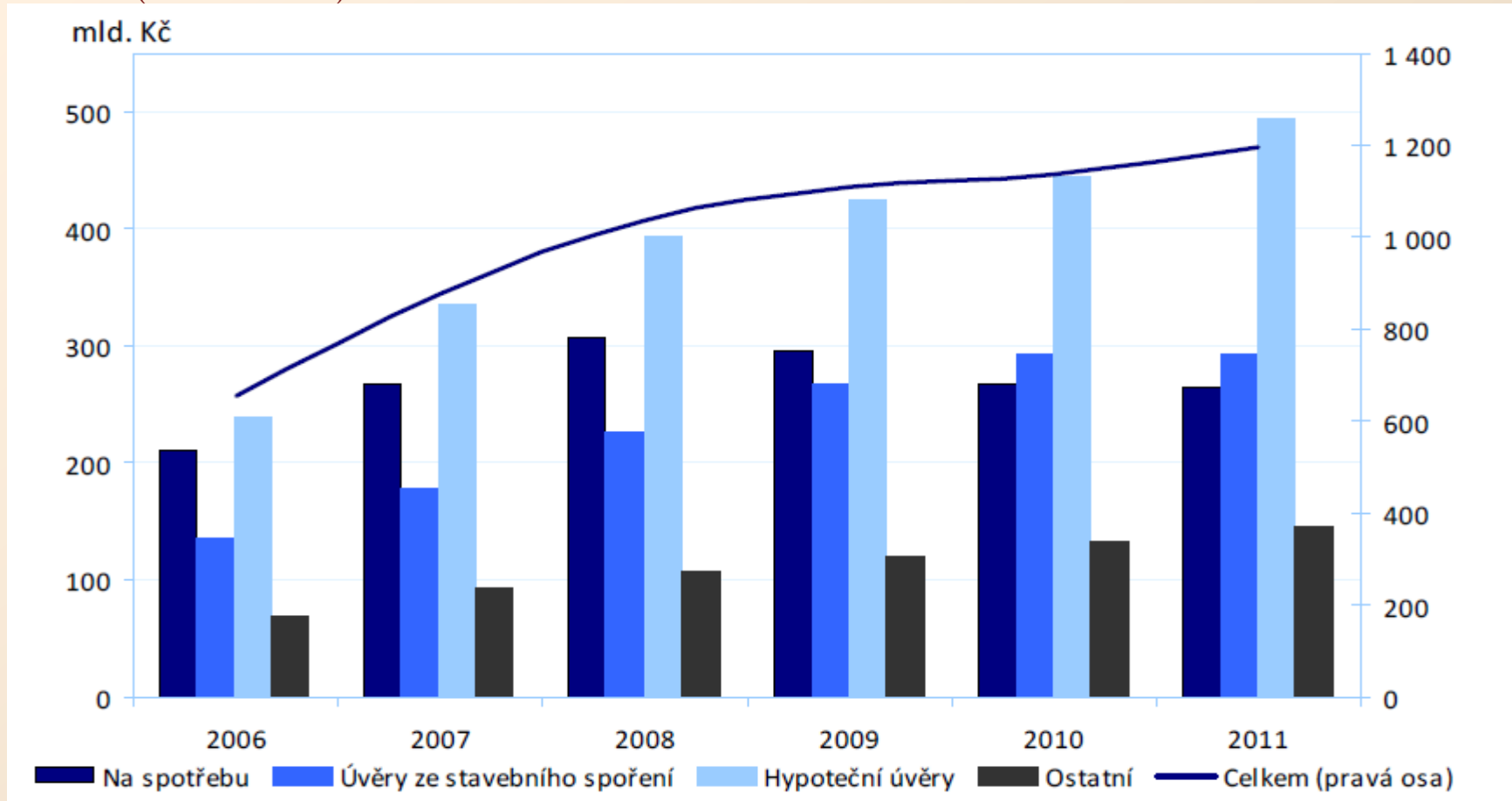
- *cena*
- *daň z převodu nemovitostí*
- *možnost pronájmu*
- *prodej bytu*
- *možnost ručení*
- *možnosti financování*
- *omezení kupujících*

Celkové zadlužení domácností v České republice
(2005 – 2010)



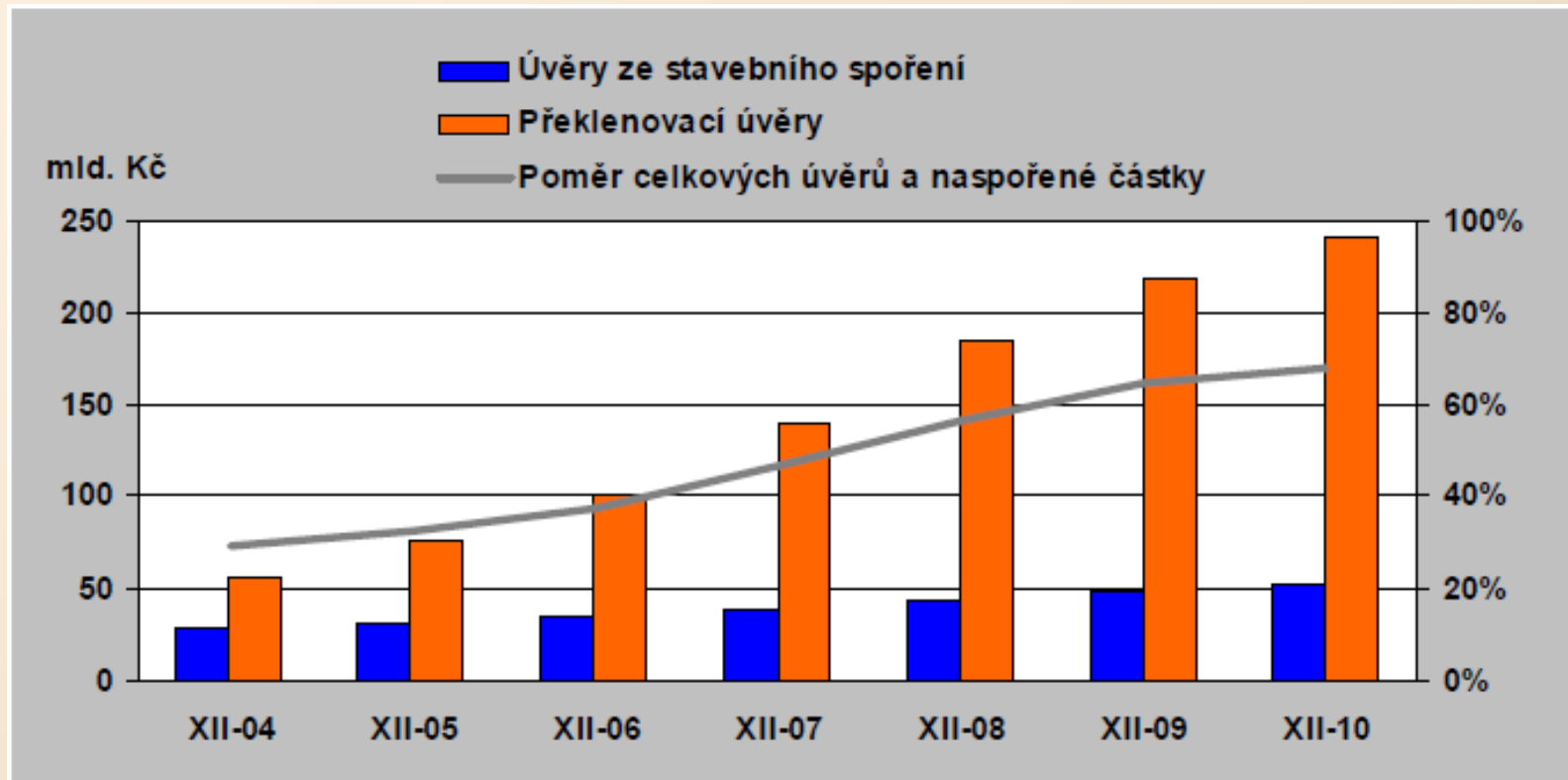
Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 13,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf

Celkové zadlužení domácností v České republice
(2006 – 2011)



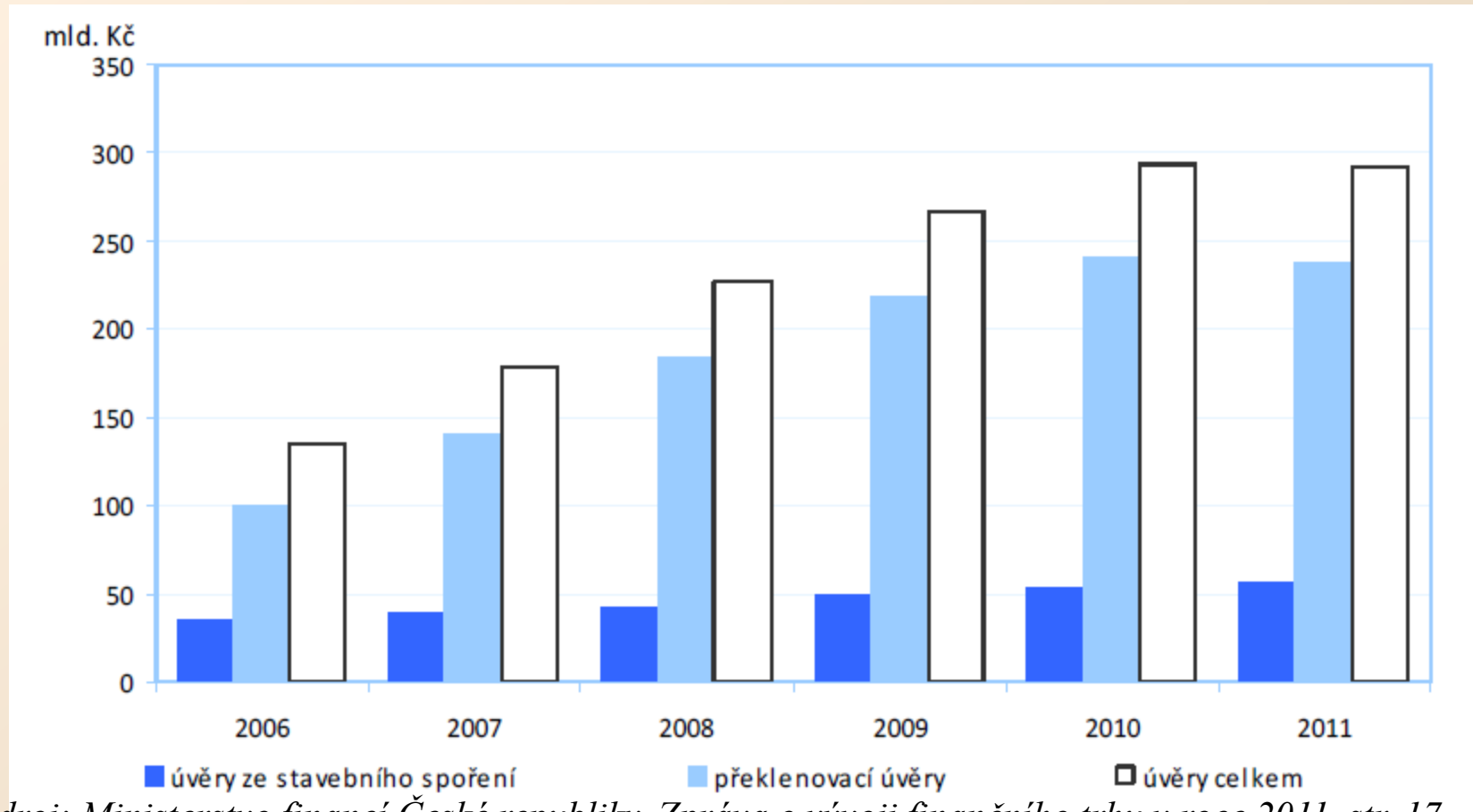
Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 14.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

Vývoj úvěrů v sektoru stavebního spoření



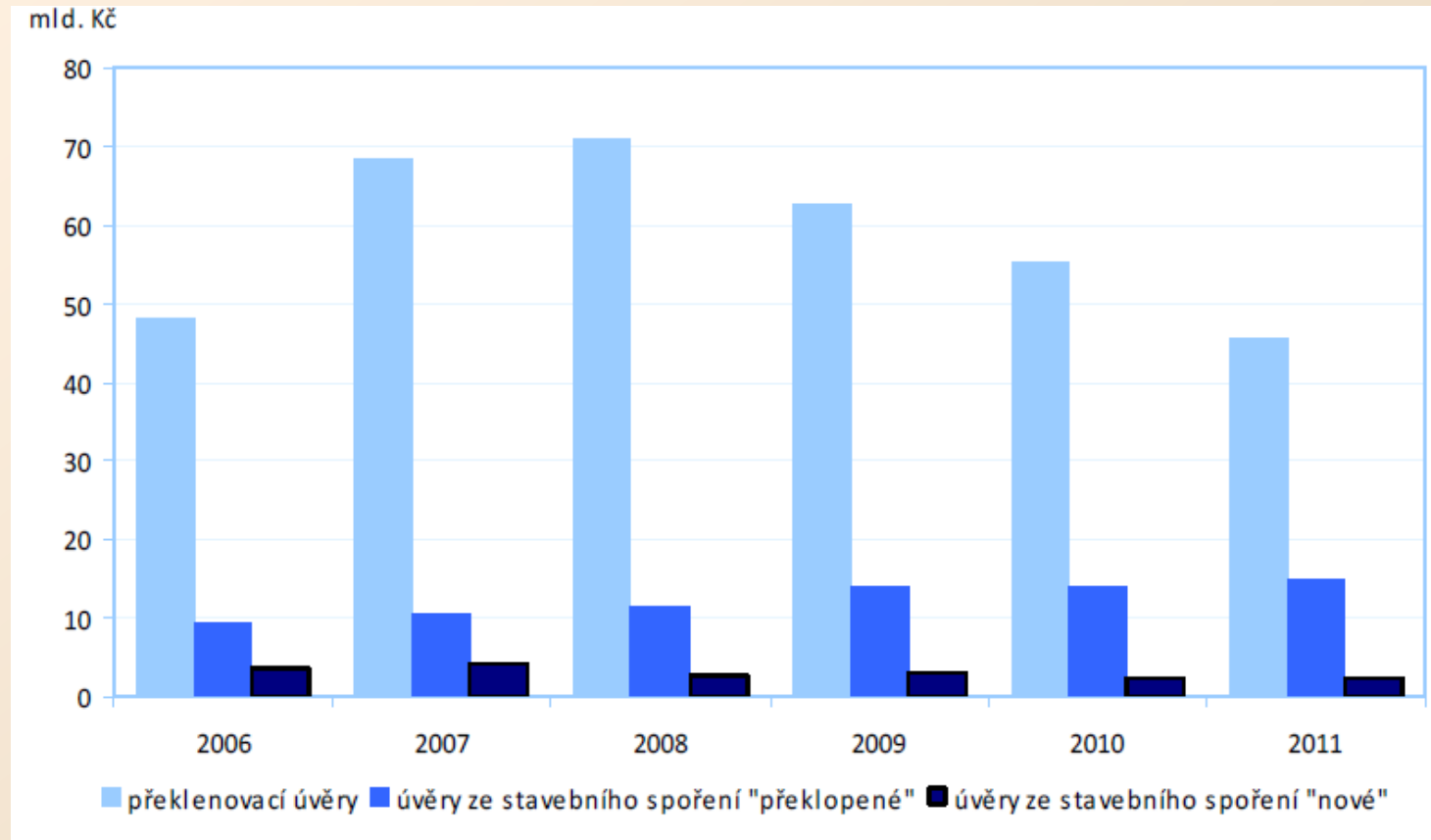
Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 15,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf

Vývoj objemu úvěrů v sektoru stavebního spoření



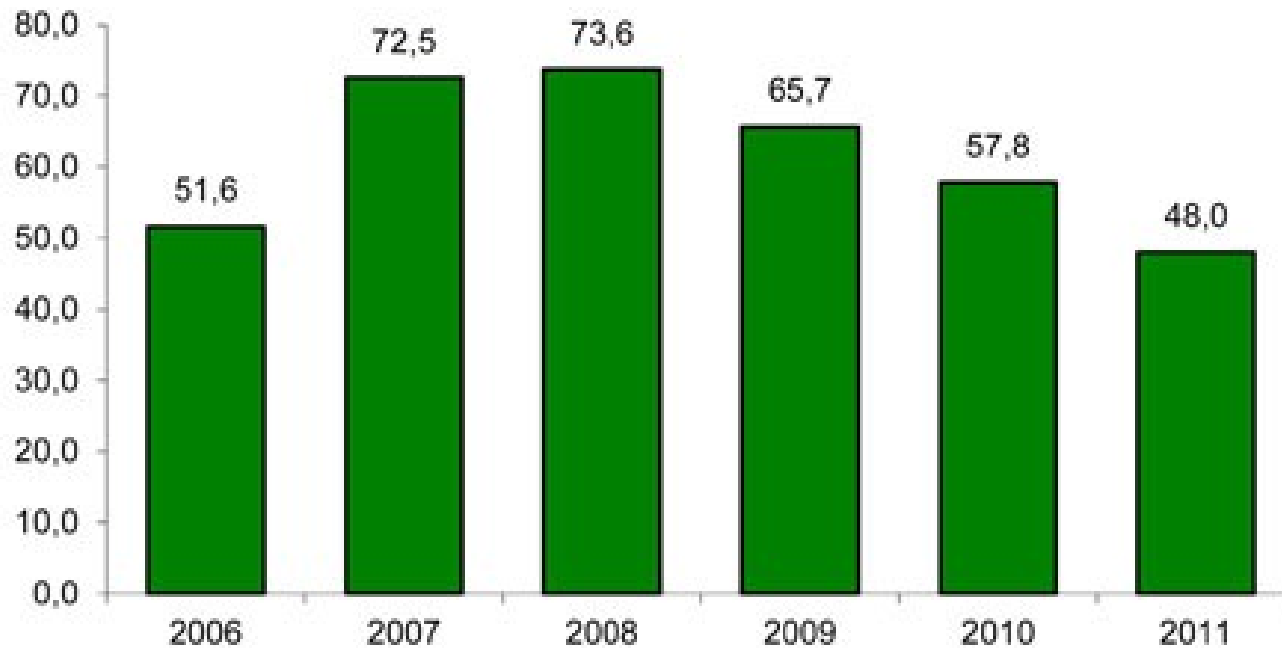
Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 17.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

Vývoj nových úvěrů v sektoru stavebního spoření

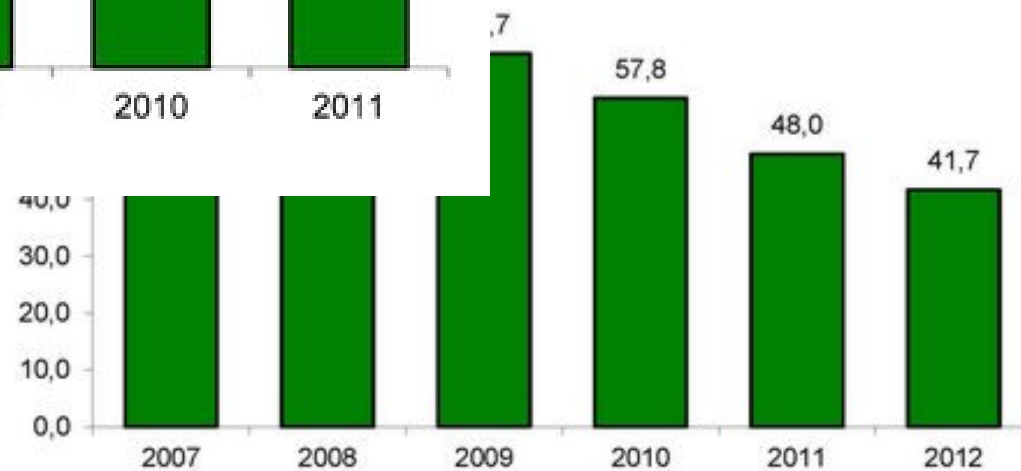


Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 17.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok [mld. Kč]

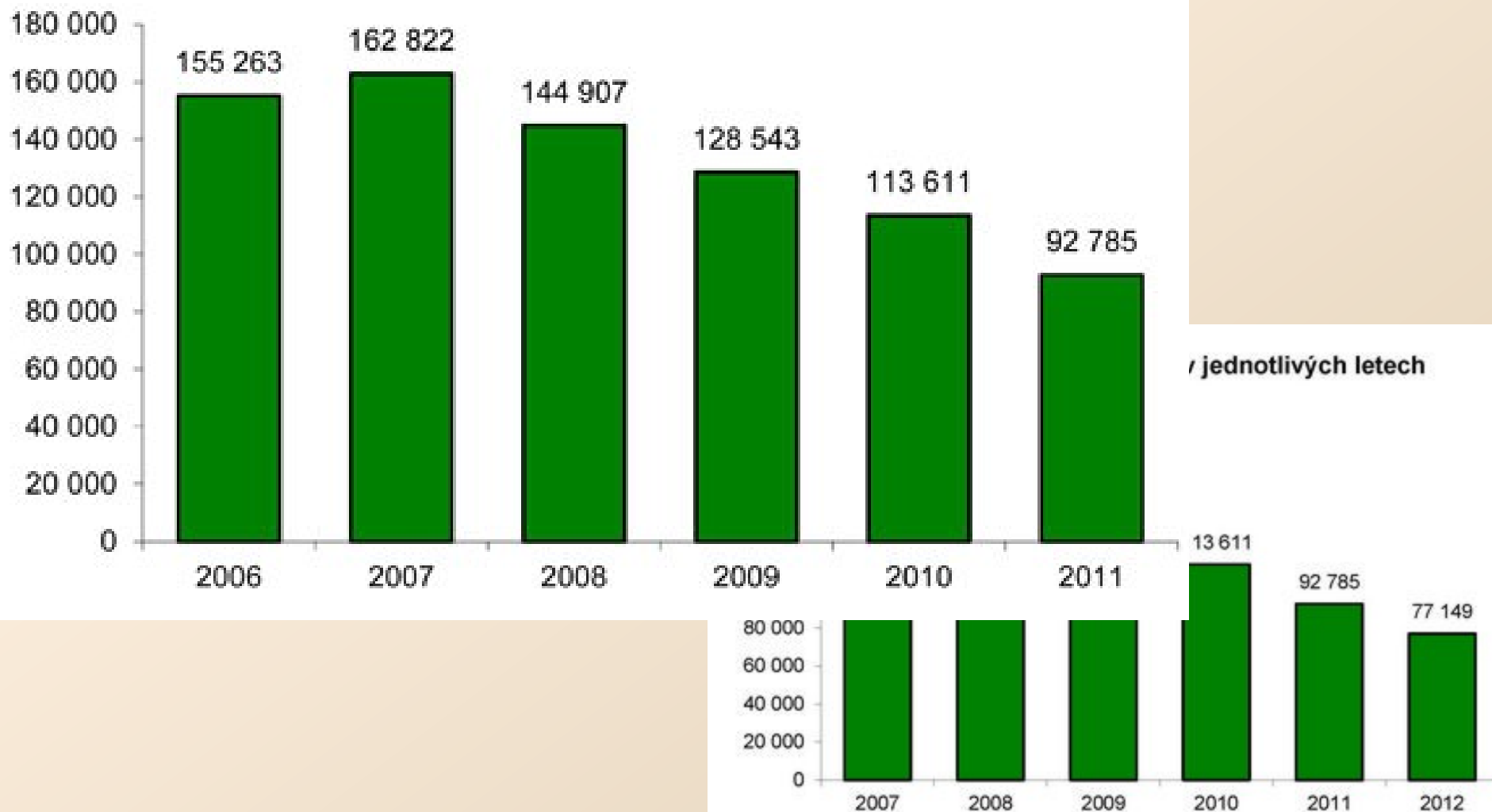


Úvěry za příslušný rok [mld. Kč]



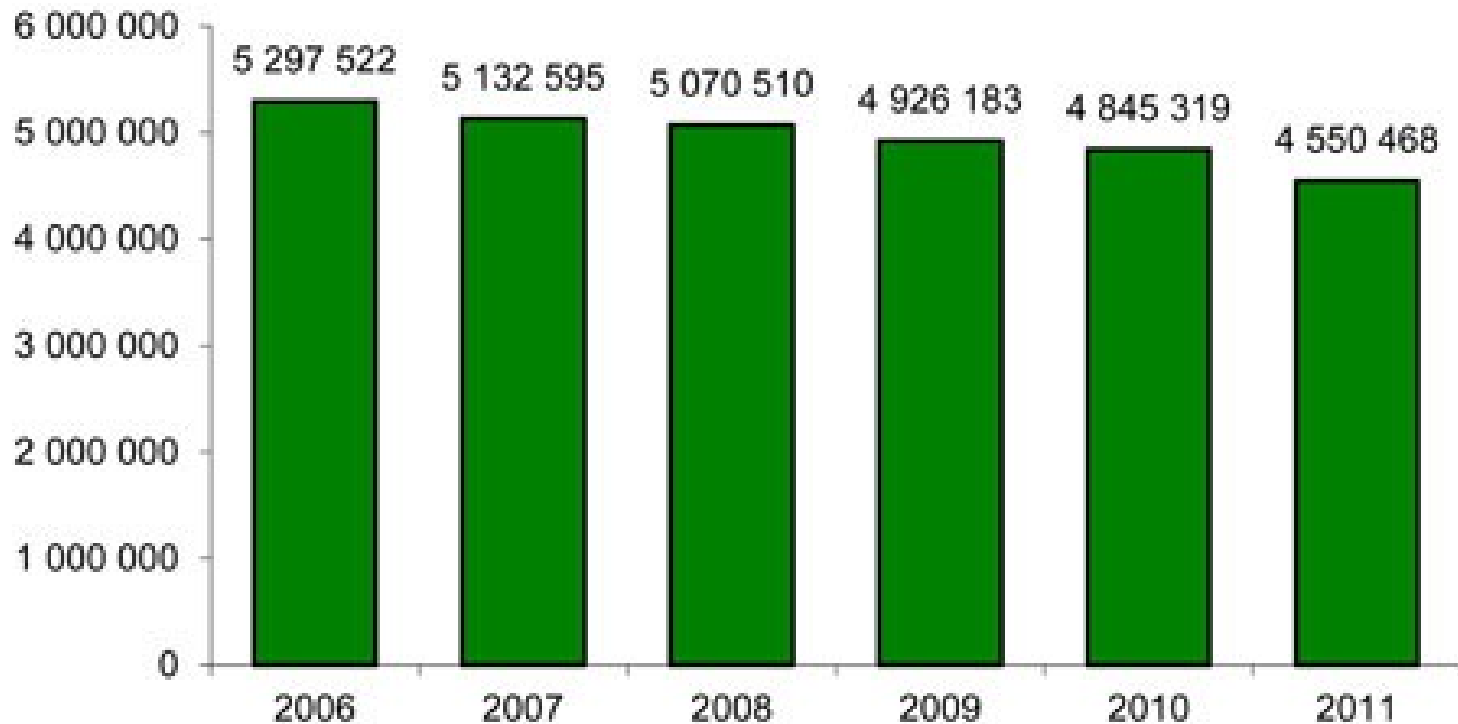
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

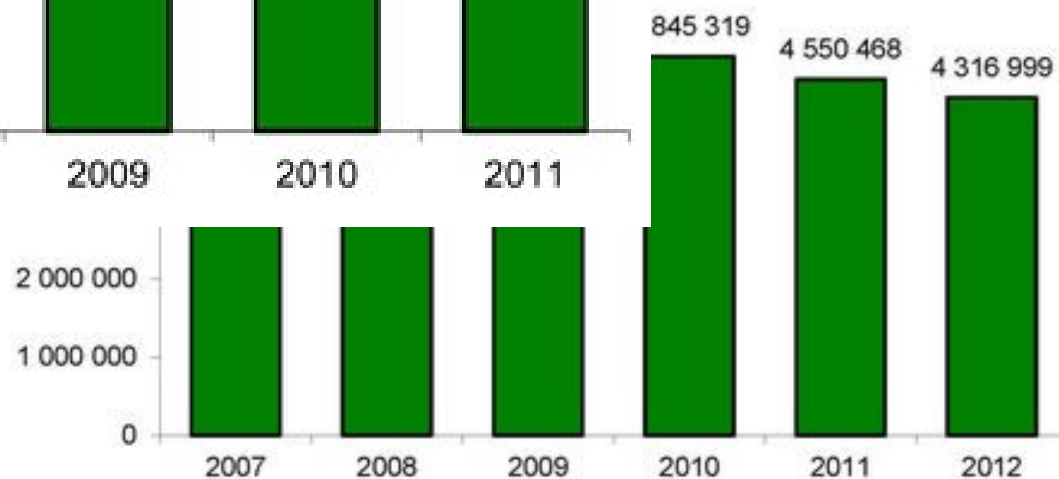


Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spořeni,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Počet smluv ve fázi spoření k uvedenému datu

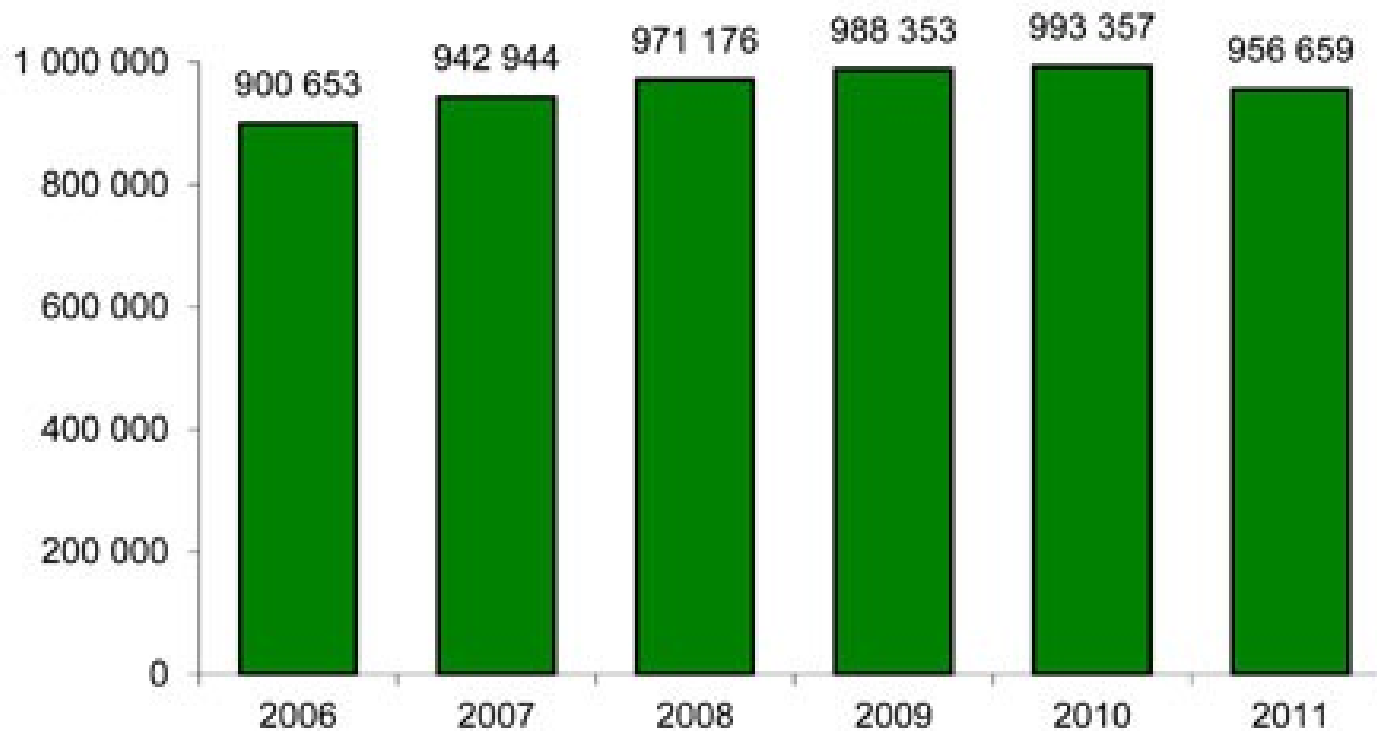


k uvedenému datu

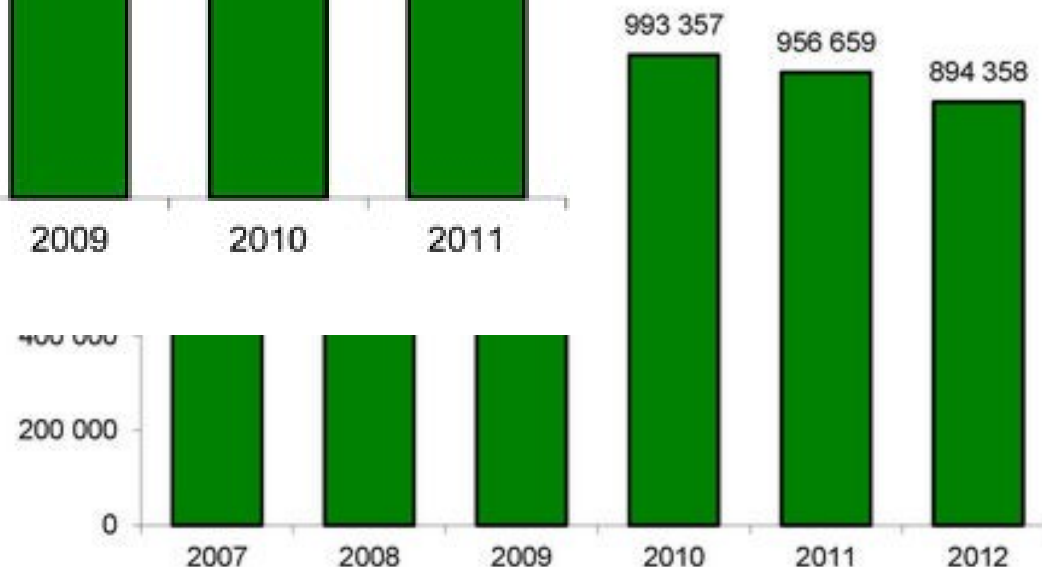


Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Počet aktivních úvěrů k uvedenému datu

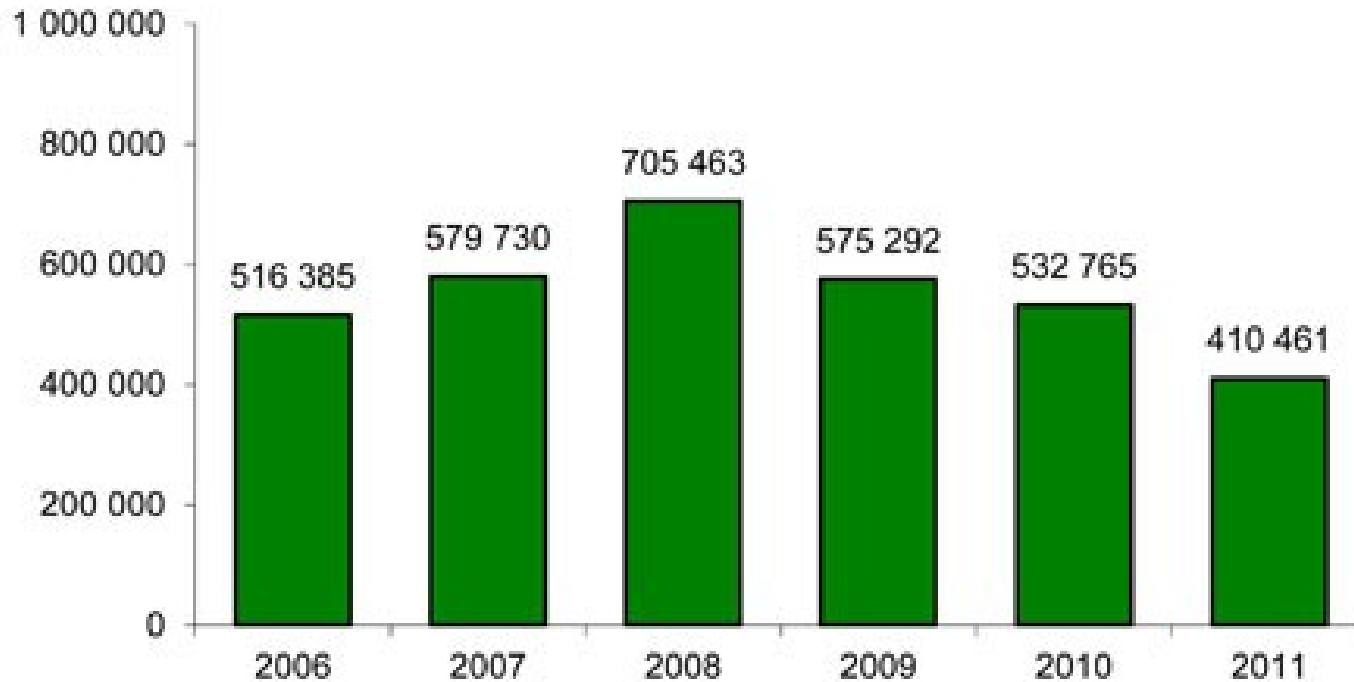


uvedenému datu

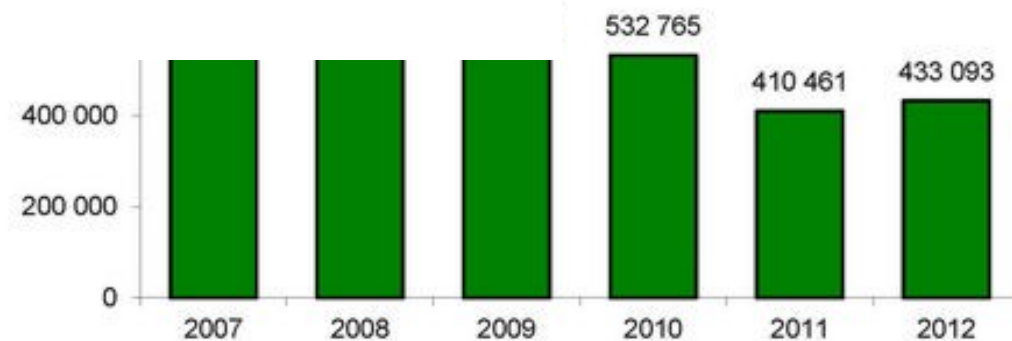


Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebního-spořeni/>

Počet nově uzavřených smluv v roce

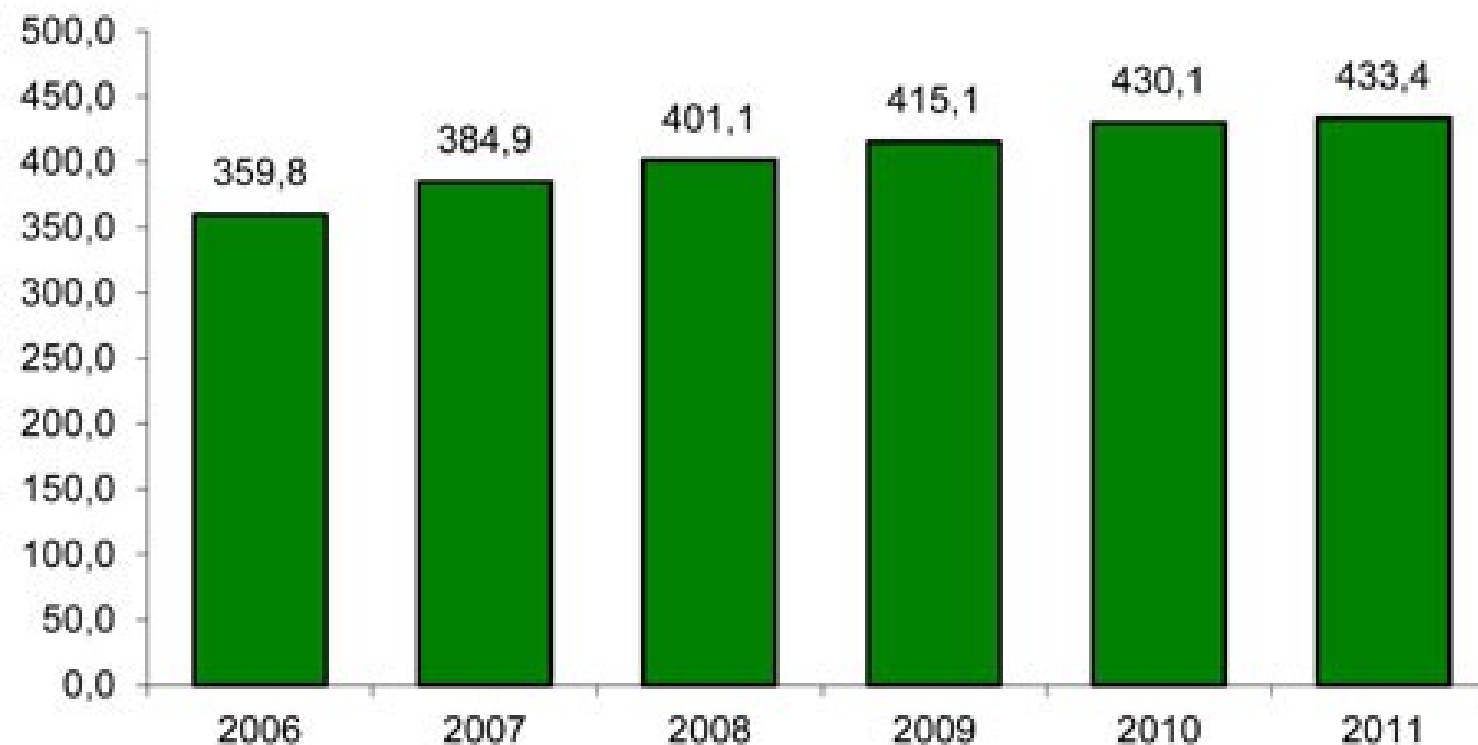


ých smluv v roce

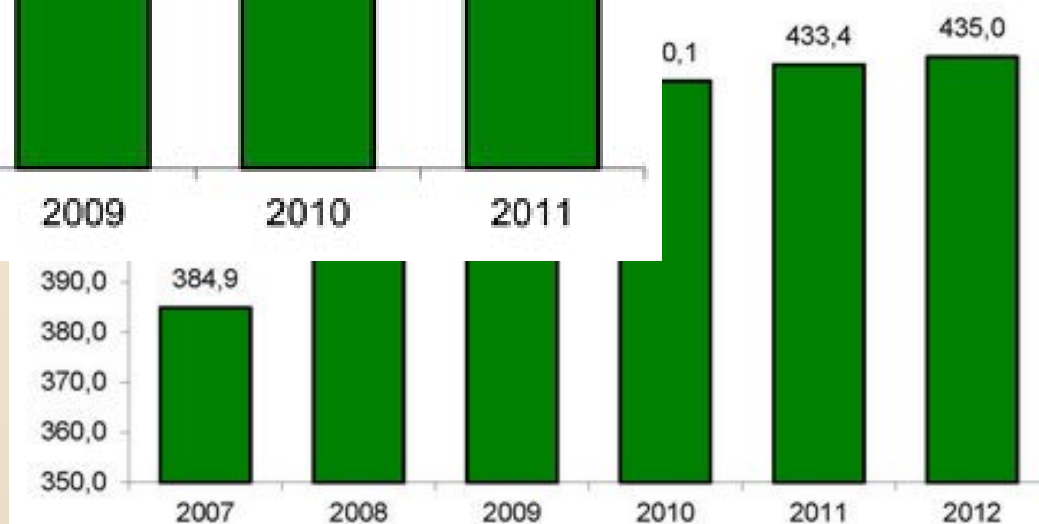


Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebního-sporeni/>

Vklady klientů ve stavebním spoření [mld. Kč]



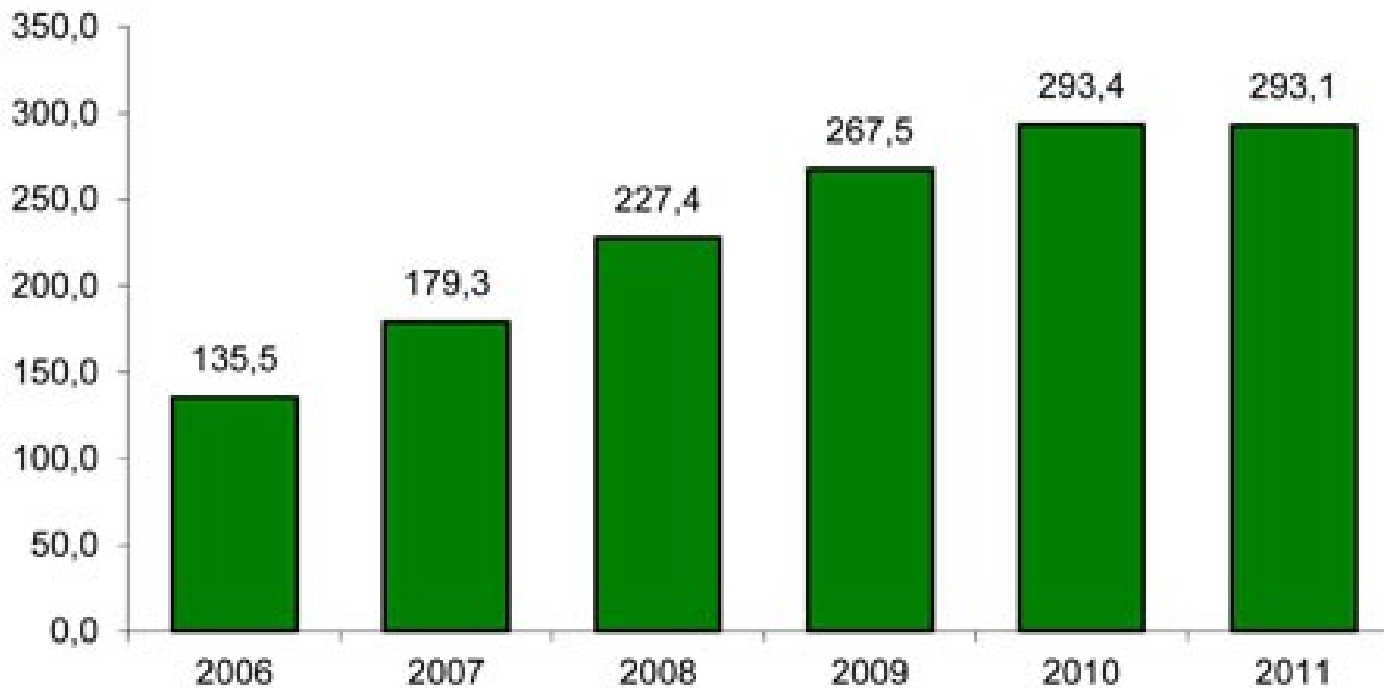
spoření [mld. Kč]



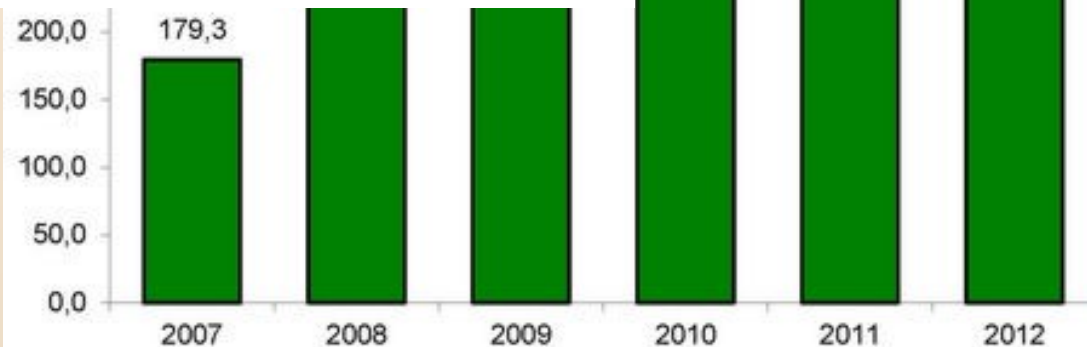
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,

G.Oškrdalová: Osobní finance <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Objem aktuálně poskytnutých úvěrů k datu [mld. Kč]



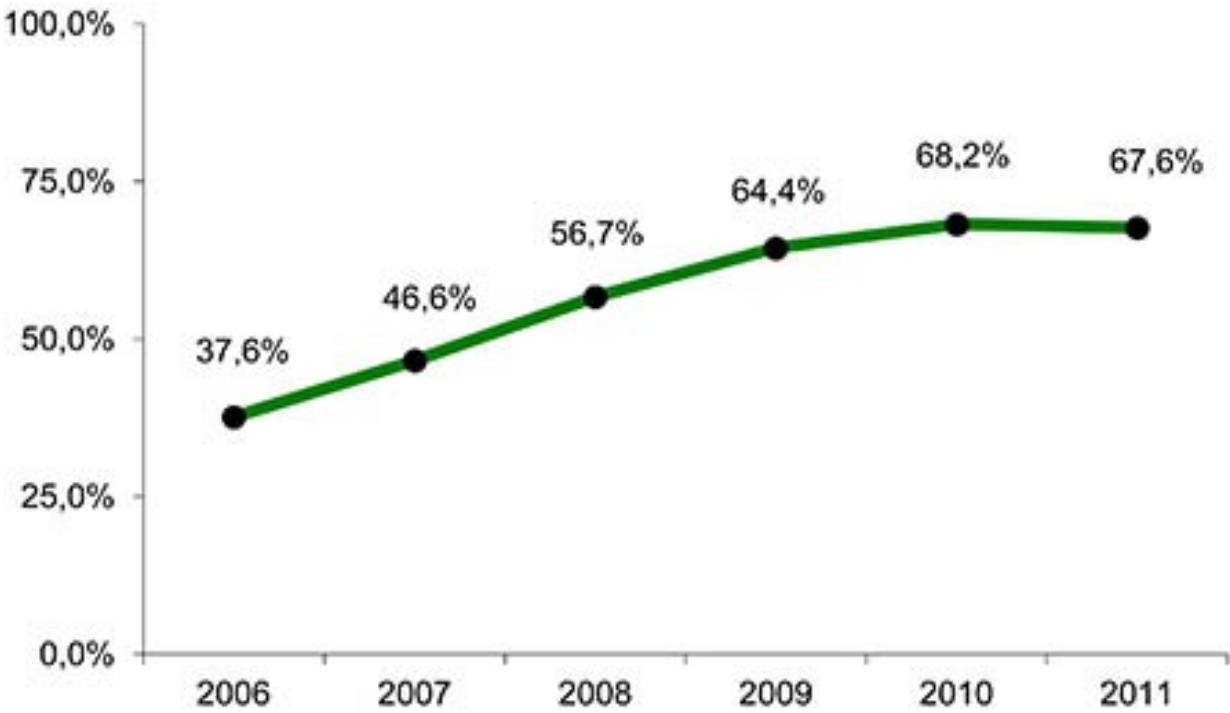
úvěrů k datu [mld. Kč]



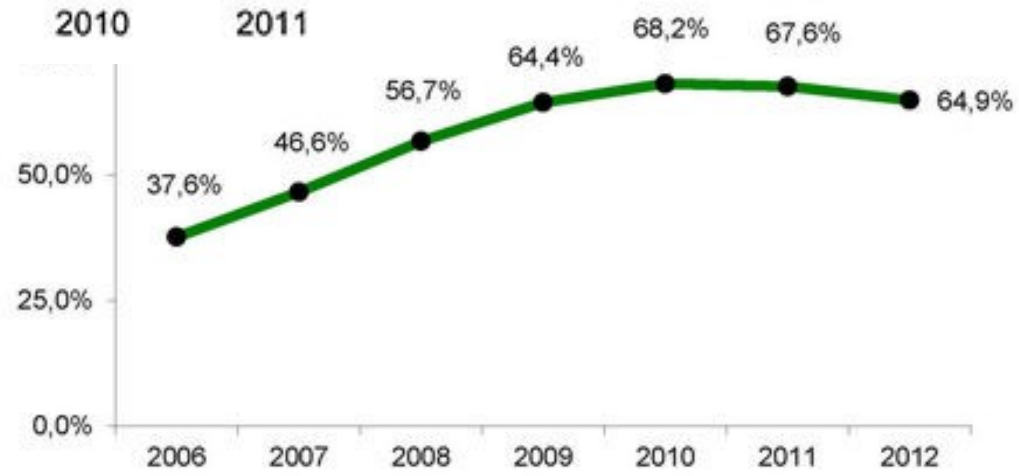
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,

<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461
	Přírůstek (%)	23,1	-5,8	62,1	-85	36,7	20	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2
	Přírůstek (%)	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	2	-2,7	15,2
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468
	Přírůstek (%)	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (ml. d. Kč)	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,22	13,262	11,743	10,729
	Přírůstek (%)	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2	-5	-5	-6,7	-11,5	-8,6
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	n/a	n/a
	Přírůstek (%)	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	n/a	n/a

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	133,309	180,19	236,815	287,077	328,987	359,848	384,88	401,061	415,15	430,122	433,433
	Přírůstek (%)	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7	4,2	3,5	3,6	0,8
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659
	v tom: ze stavebního spoření	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999
	překlenovací ²⁾	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660
	Přírůstek (%)	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5	4,7	3	1,8	0,5	-3,7
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,45	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115
	v tom: ze stavebního spoření	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,78
	překlenovací ²⁾	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335
	Přírůstek (%)	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-0,1
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html

Stav hypotéčních úvěrů

K 31. 12.		2008	2009	2010	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Občané	celkem (v tis. ks)	406,5	450,8	501,5	50,8	11,26
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	589,7	663,5	748,3	84,8	12,78
Podnikatelské subjekty	celkem (v tis. ks)	11,9	12,8	14,1	1,3	9,79
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	239,1	254,5	265,4	10,9	4,29
Municipality	celkem (v tis. ks)	0,9	0,9	0,9	0,0	1,88
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	8,5	9,0	9,2	0,2	1,81
Celkem	celkem (v tis. ks)	419,3	464,5	516,6	52,0	11,21
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	837,3	927,0	1 022,9	95,9	10,34
Objem úvěrů (mld.Kč)		479,0	634,7	682,7	48,0	7,56

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 17,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf

Stav hypotečních úvěrů dle hlavních skupin příjemců

	K 31.12.	2009	2010	2011	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Občané ¹³	celkem (v tis. ks)	450,8	501,5	572,6	71,1	14,17
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	663,5	748,3	867,4	119,1	15,91
Podnikatelské subjekty	celkem (v tis. ks)	12,8	14,1	15,7	1,6	11,52
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	254,5	265,4	287,4	22,0	8,29
Municipality	celkem (v tis. ks)	0,9	0,9	0,9	0,0	1,08
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	9,0	9,2	9,3	0,1	1,23
Celkem	celkem (v tis. ks)	464,5	516,6	589,3	72,7	14,10
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	927,0	1022,9	1164,1	141,2	13,80
	objem HÚ (mld.Kč)	634,7	682,7	710,1	27,4	4,00

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 20.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

Stav hypotéčních úvěrů domácností

K 31. 12.	2007	2008	2009	2010	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Počet HÚ celkem (tis.)	339,0	406,5	450,8	501,5	50,8	11,26
Smluvní jistina celkem (mld.Kč)	469,6	589,7	663,5	748,3	84,8	12,78
Objem úvěrů (mld.Kč)	333,6	397,1	554,4	604,7	50,3	9,07

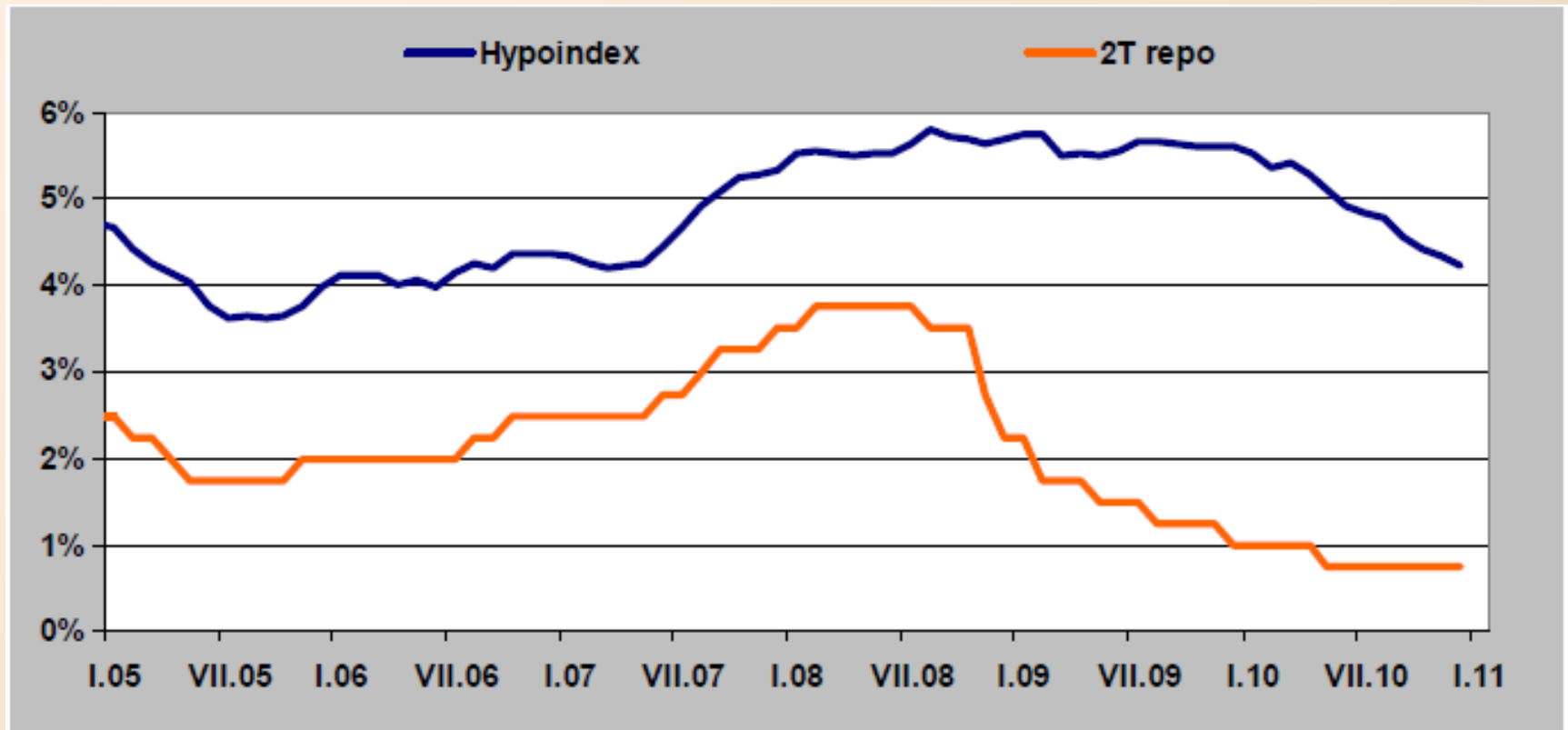
*Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 16,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf*

Stav hypotéčních úvěrů poskytnutých domácnostem

K 31.12.	2008	2009	2010	2011	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Počet HÚ celkem (tis.)	406,5	450,8	501,5	572,6	71,1	14,17
Smluvní jistina celkem (mld. Kč)	589,7	663,5	748,3	867,4	119,1	15,91
Objem HÚ (mld. Kč)	397,1	554,4	604,7	659,0	54,3	8,99

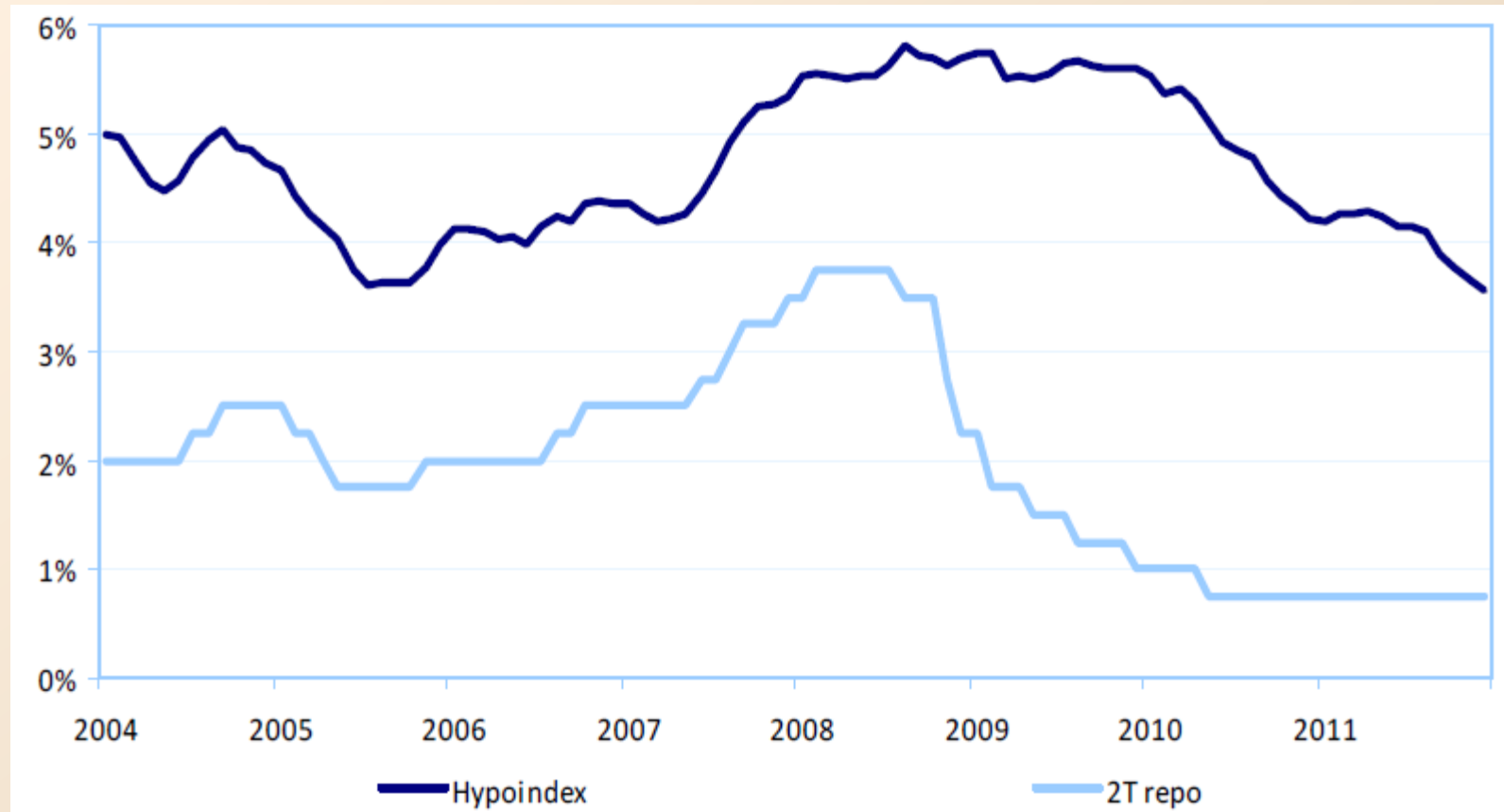
*Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 18.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf*

Vývoj vybraných úrokových sazeb I



Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 17,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf

Vývoj vybraných úrokových sazeb II



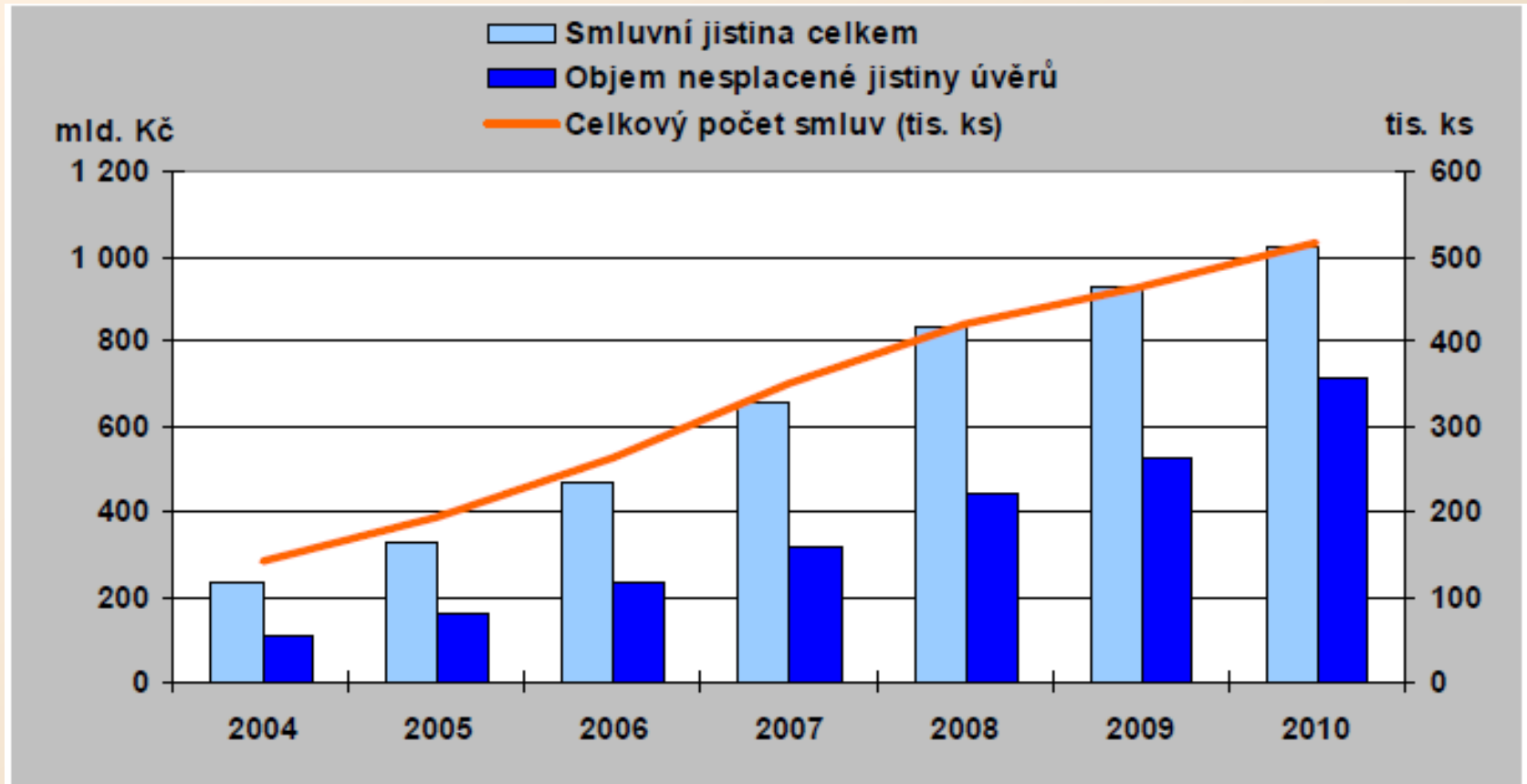
Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 19.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

* Hypoindex

- *FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.*

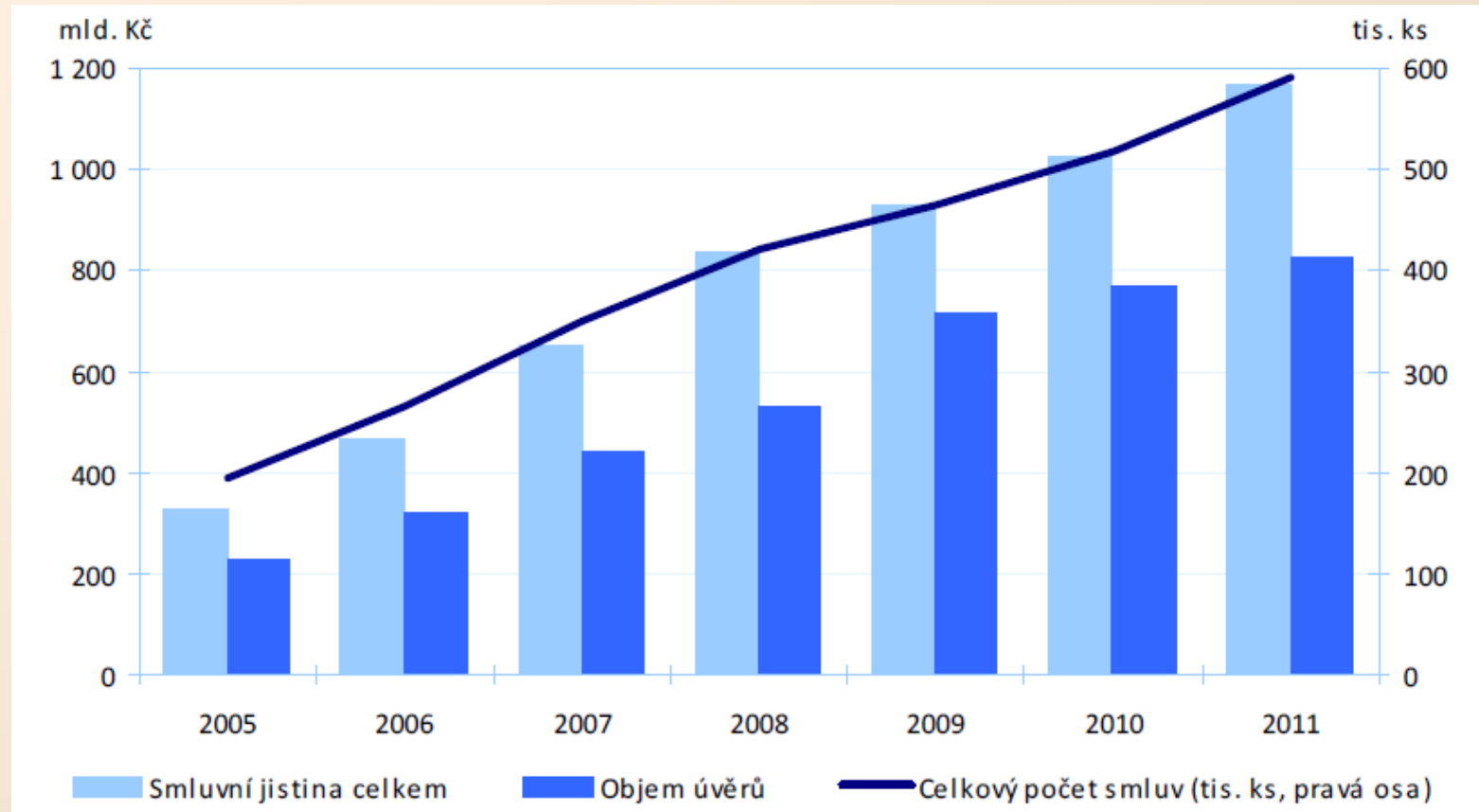
Zdroj: Hypoindex.cz, <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/> ...historie, vývoj

Souhrnné ukazatele hypotečního trhu I



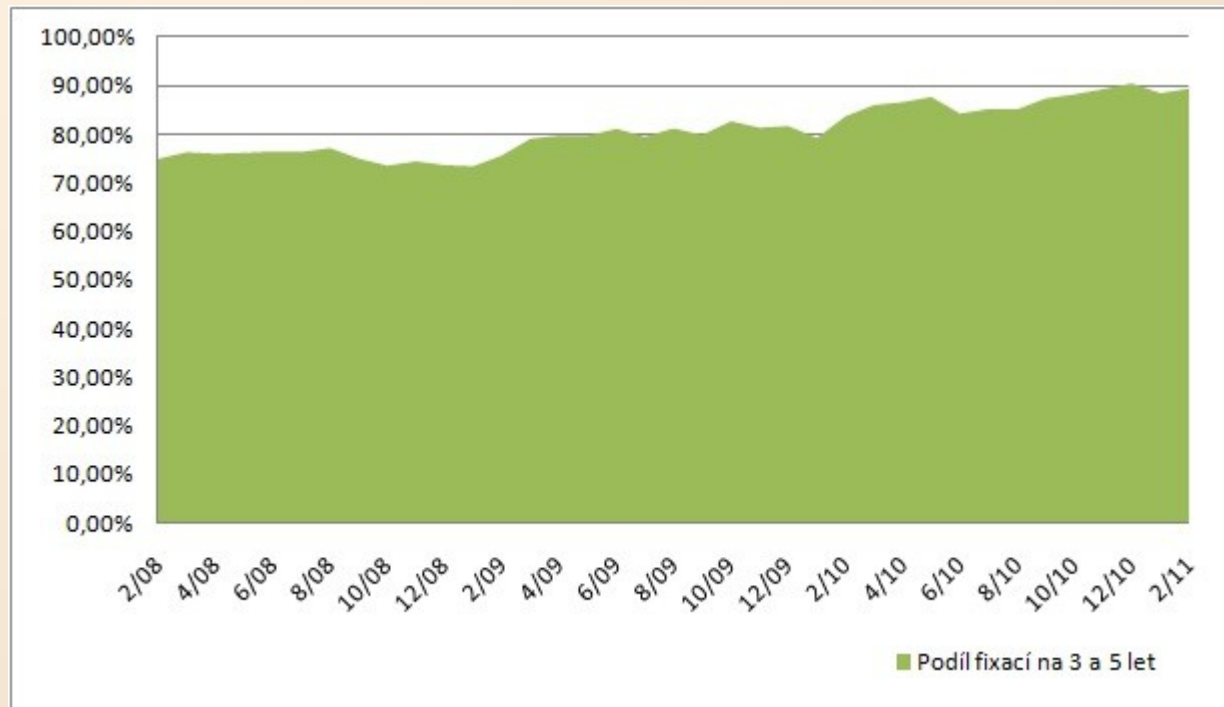
Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 18,
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf

Souhrnné ukazatele hypotečního trhu II



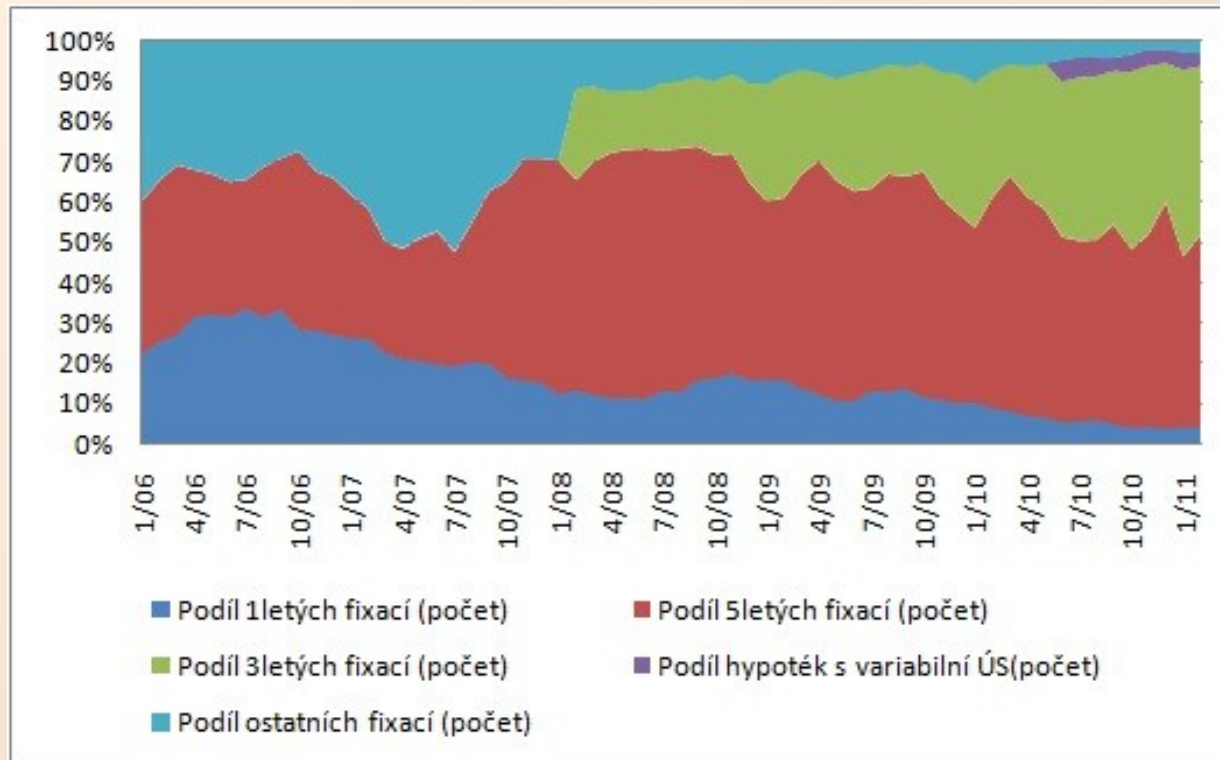
Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011, str. 20.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf

Souhrnný podíl hypoték s tří- a pětiletou fixací



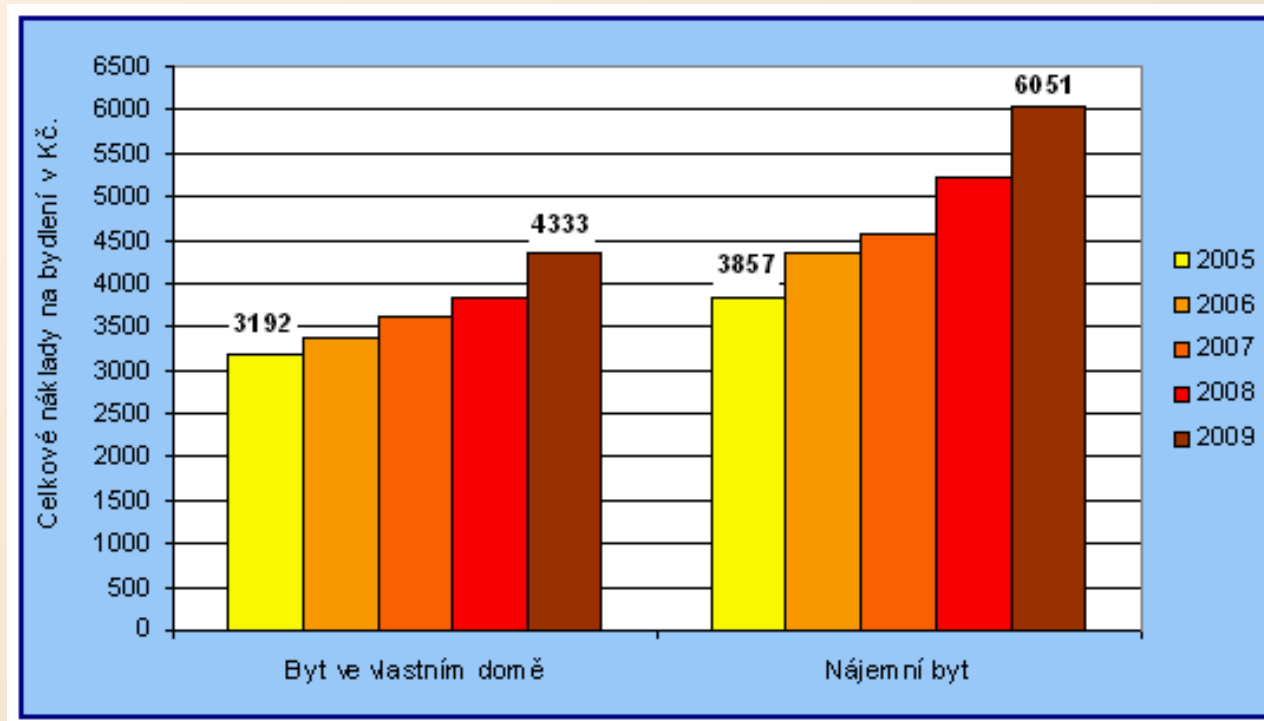
Zdroj: Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace,
<http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>

Dlouhodobé preference klientů při výběru



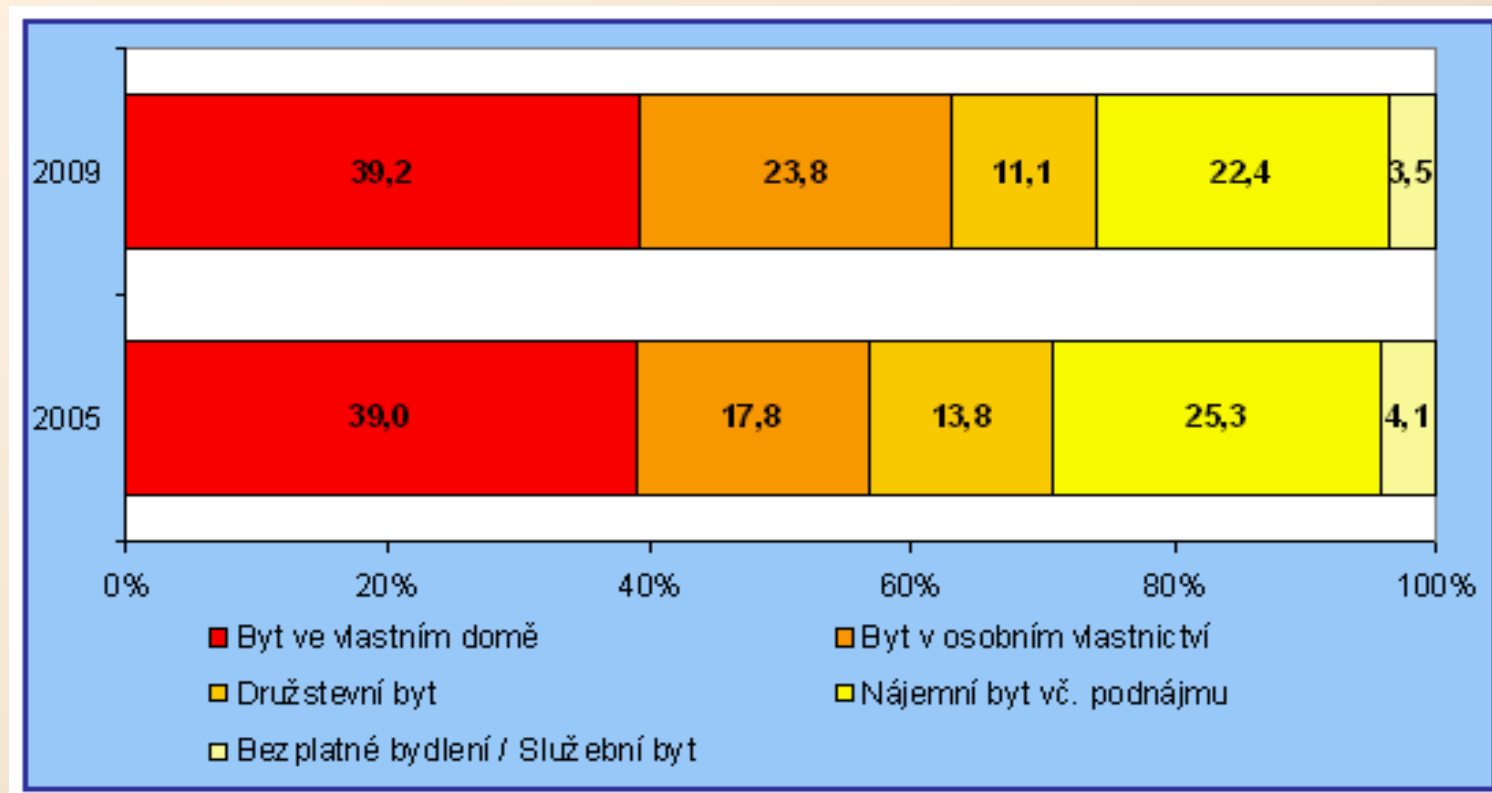
Zdroj: Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace,
<http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>

Celkové měsíční náklady domácností na bydlení v letech 2005 až 2009 (v Kč)



Zdroj: Český statistický úřad. Životní podmínky (EU – SILC),
[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_\(eu_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))

Podíl domácností žijících v jednotlivých typech bytů v letech 2005 a 2009



Zdroj: Český statistický úřad. Životní podmínky (EU – SILC),
[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_\(eu_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))

Literatura

- MÁLEK, Petr; OŠKRDALOVÁ, Gabriela; VALOUCH, Petr. *Osobní finance*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 203 s. ISBN 9788021051577. kapitola 9.
- Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada Publishing, 2009.
- Syrový, P., Novotný M.: *Osobní a rodinné finance*. Praha : Grada Publishing, 2003.
- Ministerstvo financí České republiky: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2009. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zprava_o_vyvoji_FT_v_roce_2009.pdf.
- Ministerstvo financí České republiky : Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf.
- Ministerstvo financí České republiky : Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Zprava_o_FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf.

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty.
<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>.
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby.
<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>.
- Mašek, F.: O předčasné splácení hypotéky se zajímejte již před podpisem smlouvy.
<http://www.penize.cz/hypoteky/95225-o-predcasne-splaceni-hypoteky-se-zajimejte-jiz-pred-podpisem-smlouvy>.
- Asociace českých stavebních spořitelen: Grafy stavebního spoření,
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

- Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2010, http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_60572.html
- Hypoindex.cz: Fincentrum Hypoindex, <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace. <http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>
- Český statistický úřad: Životní podmínky (EU – SILC), [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_\(eu_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))
- Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html

- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění
- Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, v platném znění