

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**ANALÝZA FINANČNÍCH PRODUKTŮ
STAVEBNÍCH SPOŘITELEN V OBLASTI BYDLENÍ**

Autor práce: Jitka Novotná
Studijní obor: Management a marketing služeb – specializace finanční
služby
Forma studia: Kombinovaná
Vedoucí práce: Ing. Jiří Dušek, Ph.D.
Katedra: Katedra managementu a marketingu služeb

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Jiřímu Duškovi, Ph.D., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

NOVOTNÁ, J. *Analýza finančních produktů stavebních spořitelén v oblasti bydlení : bakalářská práce.* České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015. 73 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Jiří Dušek, Ph.D.

Klíčová slova: analýza, bydlení, financování, překlenovací úvěr, stavební spoření.

Práce popisuje možnosti financování bydlení v České republice s využitím produktů stavebních spořitelén působících v České republice. V teoretické části je nastíněna historie a vývoj stavebního spoření v České republice, právní úprava a fáze stavebního spoření. Praktická část nejprve analyzuje produkty a služby, které nabízí pět stavebních spořitelén působících na finančním trhu. Na modelové situaci je popsána možnost využití řádného a překlenovacího úvěru a to vždy dvě varianty úvěru od dvou vybraných stavebních spořitelén. Následná komparace pak hodnotí výhodnost využití řádného či překlenovacího úvěru. V závěru práce je poukázáno na výhody a nevýhody stavebního spoření.

ABSTRACT

NOVOTNA, J. *Analysis of Building Financial Products of Building Societies : Bachelor thesis*. České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2015. 73 p. Supervisor : Ing. Jiří Dušek, Ph.D.

Key words: analysis, housing, funding, bridging loan, building saving.

This bachelor thesis describes the opportunities for house funding in the Czech Republic with the use of products from Czech building societies. In the theoretical part there is shown the history and development of building saving in the Czech Republic, its legislation and the phases of building saving. The practical part analyzes the products and services which are offered by five companies acting on the financial market, first. In the sample situation there is described the opportunity for using a proper credit and a bridging loan. There are always shown two kinds of a loan in two chosen building societies. The following comparison evaluates the advantages of using a proper credit or a bridging loan. In the end there are highlighted the advantages and disadvantages of building saving.

OBSAH

ÚVOD	7
1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	10
2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	12
2.1 Historie vývoje stavebního spoření v ČR.....	14
2.2 Stavební spoření v Evropě.....	15
3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	18
3.1 Právní úprava stavebního spoření v ČR	20
3.2 Fáze stavebního spoření.....	22
3.3 Státní podpora.....	27
4 ANALÝZA NABÍDEK STAVEBNÍCH SPOŘITELN	29
4.1 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	29
4.2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	32
4.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	35
4.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	39
4.5 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	43
4.6 Komparace nabídek stavebních spořitel 46	46
5 SIMULACE FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ	51
5.1 Řádný úvěr.....	52
5.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	52
5.1.2 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	53
5.2 Překlenovací úvěr	53
5.2.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	53
5.2.2 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	54
5.3 Komparace nabídek řádného a překlenovacího úvěru.....	54
6 DISKUZE	60
ZÁVĚR	64
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	67
SEZNAM ZKRATEK	71
SEZNAM GRAFŮ A TABULEK	72

ÚVOD

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby již od nepaměti. Představuje základní lidskou potřebu, kterou nelze ničím nahradit. Má nezastupitelný význam pro formování člověka jako společenské bytosti. Nedůstojné bydlení může vést k rozpadu osobnosti a k závažným, společensky negativním jevům, jako jsou bezdomovectví či kriminalita a které pak ohrožují každého z nás. Proto má společnost mimořádný zájem na uspokojení potřeby bydlení. Právo na bydlení má zvláštní charakter a uspokojování bytových potřeb nelze posuzovat jen na základě ekonomických kritérií. Zcela rovnocenná a neopomenutelná jsou i kritéria sociální. Bytová politika je předmětem soustavné pozornosti nejvyšších orgánů zákonodárné a výkonné moci všech demokratických evropských států.¹ Kvalita bydlení odráží kultivovanost, životní úroveň rodiny a její společenské postavení. Dostatek finančních prostředků pro budování vlastního bydlení ale není jediným předpokladem pro správné řešení bytové problematiky.²

Pro zpracování bakalářské práce bylo vybráno téma „Analýza finančních produktů stavebních spořitelen v oblasti bydlení“. Vzhledem k tomu, že autorka v minulosti řešila otázku financování vlastního bydlení pomocí úvěru ze stavebního spoření, považuje orientaci v této oblasti za velmi důležitou a užitečnou.

Dále lze předpokládat, že v nedaleké budoucnosti bude řešit problematiku možnosti financování vlastního bydlení dospělý syn, který má již několik let založeno stavební spoření. Právě proto se práce věnuje pouze problematice stavebního spoření, a to i bez možnosti kombinace úvěru ze stavebního spoření s hypoúvěrem, i když je v současné době na bankovním trhu velká nabídka hypotečních úvěrů.

Jak se historicky mění formy bydlení, mění se i možnosti jeho financování. V posledních letech mají spotřebitelé mnoho možností, jak vlastní bydlení financovat. Mezi nejpopulárnější možnosti financování patří dlouhodobě stavební spoření, které nabízí jak možnost využití řádného úvěru při dlouhodobém spoření, tak i překlenovací úvěry pro potřeby rychlého financování.

¹ CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení I*. Brno, 1999, s. 7-9.

² KANICKÁ, L. *Bydlení*. Brno, 2008, s. 3-5.

Bydlení a jeho podoba představuje v posledních letech citlivou a problémovou oblast. Dřívější státní bytová politika prakticky diskriminovala soukromé vlastnictví bytových fondů. Stát rozhodoval o přidělování bytů, ale nezajišťoval jejich řádnou údržbu a opravy, ač byly převážně v jeho vlastnictví. V tržní ekonomice je úloha státu zcela odlišná od role zavedené v letech minulých. Zákonem č. 172/1991 Sb. byla většina obytných domů, které vlastnil stát, převedena do majetku obcí. Cílem současné bytové politiky je dosažení fungujícího tržního mechanismu v oblasti bydlení a zamezení zneužívání stávajících nájemních vztahů. Každý jednotlivec by měl pociťovat odpovědnost za zabezpečení svých bytových potřeb podle svých představ a finančních možností.³

Finanční dostupnost nájemního i vlastnického bydlení se stala standardizovanou formou operacionalizace bytové situace ve většině vyspělých tržních ekonomik. Dostupnost vlastního bydlení se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení, které v očích třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro příjem domácnosti. V průběhu devadesátých let minulého století se výdaje na bydlení postupně staly významnou položkou, která zatěžuje rodinné rozpočty evropských domácností.⁴

Nejčastěji řeší potřeby vlastního bydlení v České republice mladé páry a rodiny s malými dětmi, kterým k financování nestačí vlastní zdroje. V dobách minulých byly důležitým zdrojem financování bytové výstavby půjčky poskytované státem. Výše půjčky byly limitovány stanovením maximální částky na jeden byt či maximální plochou bytu. Mívaly dlouhodobý charakter, případně byly i bezúročné a nenávratné.⁵

Úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěry se pro financování vlastního bydlení používají nejčastěji z důvodu, že jiná cesta k dosažení cíle nevede. Tyto úvěry mívají velice výhodné podmínky a jsou i levné. Celkově, v reálné hodnotě peněz, když započítáme podpory, totiž neplatíme více, než kolik jsme si půjčili.⁶ Stavební spoření se používá ke zvýšení dostupnosti vlastního bydlení i v některých zemích EU. Patří mezi ně především Německo, Rakousko a Francie. Využití stavebního spoření je v těchto

³ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, s. 8-10.

⁴ LUX, M., et al. *Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unii*. Praha, 2002, s. 13-20.

⁵ FRANĚK, J. *Financování bydlení v ČSSR a v zahraničí*. Praha, 1969, s. 19.

⁶ SYROVÝ, P. NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha, 2003, s. 166.

státech omezené, naspořená finální částka zpravidla nestačí na pořízení vlastního bydlení.⁷

Pro mladé rodiny je úvěr ze stavebního spoření dostupný především proto, že se stát snaží tento produkt podporovat různými způsoby. Hlavní výhodou je státní podpora ke stavebnímu spoření. Mezi další patří úlevy na dani z příjmů ve výši zaplacených úroků při splácení úvěru. Další možností financování vlastního bydlení jsou i hypotéky. Pojem hypotéka je většinou spojován se zástavním právem věcným na nemovité věci.⁸

⁷ LUX, M. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Praha, 2002, s. 140-146.

⁸ DUŠEK, P. KOS, B. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha, 2001, s. 12.

1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza možnosti financování bydlení v České republice s využitím produktů od stavebních spořitelen působících na trhu. Vedlejším cílem práce je na modelové situaci provést komparaci řádného a překlenovacího úvěru od vybraných stavebních spořitelen.

Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou popsány jednotlivé produkty stavebních spořitelen a v praktické části je na modelové situaci provedena komparace překlenovacího a řádného úvěru u dvou stavebních spořitelen, které působí na trhu v České republice. Následuje doporučení, jaký z vybraných produktů je pro klienta pro financování vlastního bydlení nejvýhodnější.

V první kapitole jsou nastíněny cíle bakalářské práce, její dělení a použítá metodika práce. Druhá kapitola se zabývá charakteristikou stavebního spoření jako jednoho z produktů, který se na trhu financí zabývá možnostmi financování vlastního bydlení. Následně je nastíněna historie vývoje spoření v České republice a v okolních státech EU.

Další kapitola popisuje stavební spoření jako nejoblíbenější způsob financování vlastního bydlení, jeho právní úpravu, státní podporu a fáze stavebního spoření.

Čtvrtá kapitola analyzuje nabídky stavebních spořitelen. Jsou zde popsány všechny stavební spořitelny, které působí na finančním trhu v České republice. U každé ze spořitelen je nastíněna její historie a uveden přehled produktů, jež nabízí.

V další kapitole je na modelovém případě potřeby financování bydlení provedena simulace s využitím řádného a překlenovacího úvěru. Vzhledem k tomu, že trh nabízí velké množství produktů, je simulace provedena pro přehlednost záměrně jen u dvou produktů řádného a překlenovacího úvěru stavebních spořitelen Wüstenrot a Českomoravské stavební spořitelny. Následná komparace řádného a překlenovacího úvěru vyhodnocuje, který z vybraných produktů je pro klienta výhodnější. Zvolený způsob řešení je plně aplikovatelný i na další stavební spořitelny.

V kapitole šesté je zhodnoceno, zda je stavební spoření ještě stále výhodné jako jedna z možností financování vlastního bydlení, jak tomu bylo v jeho počátcích. Zároveň slouží jako shrnutí praktické části a je zde provedena komparace

nejvýhodnějších překlenovacích a řádných úvěrů u vybraných stavebních spořitelen. Závěr bakalářské práce je pak věnován shrnutí nabídek stavebních spořitelen na finančním trhu v České republice a celkovému vývoji stavebního spoření v letech 2005 – 2014.

Při zpracování bakalářské práce se autorka potýkala s problémem dostupné literatury k tématu stavebního spoření. Veškeré publikace, které jsou na trhu dostupné, se váží převážně k počátkům, kdy se stavební spoření dostalo na český trh. Vzhledem k tomu, že v posledních letech nevychází prakticky žádné publikace o stavebním spoření, muselo být využito zejména internetových stránek jednotlivých stavebních spořitelen.

V rámci zpracování bakalářské práce bylo využito několik metod. Teoretická část je tvořena především popisnou metodou. V praktické části je využita metoda simulace a komparace, která slouží k porovnání zjištěných informací.

Mezi hlavní odbornou literaturu použitou při zpracování teoretické části práce patří dvě knihy SYROVÉHO^{9,10}, dále knihy DOUCHY¹¹, KLIERA¹² a NOVÁKOVÉ¹³. V praktické části bakalářské práce byly využity převážně zdroje elektronické.

⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2000, 82 s.

¹⁰ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, 120 s.

¹¹ DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha, 1995, 95s.

¹² KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, 143 s.

¹³ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, 431 s.

2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření je jedním z nástrojů finančního trhu, pomocí kterého klient může zajímavě zhodnotit své finanční prostředky anebo snadno získat úvěr na financování svých bytových potřeb. Můžeme ho popsat jako účelový druh spoření, kde klient po určitou dobu ukládá své finanční prostředky u specializovaných bankovních domů. Během spoření má možnost čerpat státní podporu a pravidelně mu jsou připisovány úroky z dosud naspořené částky. Po skončení fáze spoření má klient nárok získat za splnění určitých podmínek úvěr ze stavebního spoření.

Princip stavebního spoření je poměrně starý a jeho základní myšlenka vznikla v Německu, a to ve dvacátých letech devatenáctého století. V meziválečném období se tato myšlenka financování bydlení šířila především v německy mluvících zemích, kde se postupně rozvíjela. Jedna po druhé vznikaly další stavební spořitelny, které si získávaly u klientů stále větší oblibu. Státy začaly tomuto typu spoření poskytovat státní podporu, která se v různých zemích liší jak výší, tak i svou formou.¹⁴

Stavební spoření je kombinací snahy klienta individuálně uspořít prostředky na výstavbu vlastního bydlení, a státní podpory. Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu pěti let a je v ní stanovena cílová částka, kterou tvoří součet naspořené částky včetně úroků, poskytnutého úvěru, který je ve výši 50 % cílové částky, a státního příspěvku.¹⁵

Stát chce podporovat bydlení, a proto účastníkům stavebního spoření přispívá. Státní podpora činí stavební spoření velmi atraktivní pro všechny střadatele. Díky podpoře státu jsou uložené finanční prostředky zhodnocovány velice výhodně. Zejména ve svých počátcích bylo stavební spoření velmi dobře úročeno. Pokud bychom chtěli dosáhnout podobného zhodnocení uložených finančních prostředků, museli bychom najít jinou formu investování s ročním výnosem přibližně 10 % p. a. Proto bylo stavební spoření již od svého počátku považováno za bezkonkurenční při srovnání výnosu, rizika

¹⁴ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2000, s. 19.

¹⁵ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, s. 335.

a likvidity.¹⁶ Dalším příkladem státní podpory na pořízení vlastního bydlení je možnost odečíst si úroky z úvěru na bydlení z daňového základu pro určení daně z příjmu.¹⁷

Lze tedy říci, že stavební spoření, je i přes své překážky a úskalí v současné legislativě stále jedním z nejoblíbenějších způsobů pro financování vlastního bydlení. Jeho výhody a nevýhody můžeme shrnout následovně.

Mezi výhody stavebního spoření patří:

- státní podpora, která činí 2 000 Kč/rok,
- po celou dobu trvání smluvního vztahu mezi klientem a stavební spořitelnou se nemění smluvní podmínky, a to i v případě čerpání obou typů úvěrů,
- úroková sazba je po celou dobu splácení obou úvěrů pevná, neměnná,
- možnost uzavření neomezeného počtu smluv na jednoho klienta,
- výhodné uložení finančních prostředků z možností využití výhodného úvěru,
- stavební spoření není omezeno věkem,
- vklady jsou ze zákona pojištěny do částky 100 000 EUR,
- v případě čerpání řádného či překlenovacího úvěru je možné odepsat si zaplacené úroky ze základu daně z příjmu,
- poskytnutí a zpracování úvěru zdarma u určitých úvěrových tarifů,
- vedení účtu překlenovacího i řádného úvěru zdarma u určitých úvěrových tarifů,
- možnost zkrácení sjednané doby splacení úvěru formou mimořádných vkladů,
- pro získání úvěru není třeba do určité výše ručit nemovitostí,
- rychlé zpracování úvěru bez zajištění zástavy nemovitostí,
- pokud klient nevyužije úvěru, může naspořené finanční prostředky použít prakticky na cokoli,
- spořením si klient vytváří i rezervy na důchod pro případné budoucí nutné investice do bydlení.

Nevýhody stavebního spoření:

- poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- dlouhé období spořicí fáze, které činí minimálně 6 let,
- ztráta státní podpory při nedodržení doby spoření,
- možnost získání řádného úvěru až po dvou letech spoření a splnění dalších podmínek pro poskytnutí úvěru,

¹⁶ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 21-22.

¹⁷ LUX, M., KOSTELECKÝ, T., eds. *Bytová polita teorie a inovace pro praxi*. Praha, 2011, s. 69-70.

- účelovost vynakládání finančních prostředků, které jsou v případě využití úvěru stanoveny,
- řízení opatrovnického soudu, pokud chce rodič využít či ukončit stavební spoření, které je uzavřeno na nezletilé dítě.

2.1 Historie vývoje stavebního spoření v ČR

V České republice se stejně jako v dalších zemích střední a východní Evropy začalo stavební spoření rozvíjet na počátku 90. let. Stavebního spoření jako jedné z forem pro uplatňování individuální bytové výstavby se začalo využívat s účinností zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění zákona ČNR č. 32/1993 Sb., tj. od 1. dubna 1993. Stavební spoření je účelovým spořením.¹⁸

První stavební spořitelny pak na základě tohoto zákona byly v České republice založeny již v roce 1993. Postupně na území našeho státu vzniklo šest stavebních spořitelen, v nichž určité podíly vlastní německé či rakouské stavební spořitelny. Jako první začala v České republice působit AR – stavební spořitelna, následovaly Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot – stavební spořitelna, Všeobecná stavební spořitelna, ČS – stavební spořitelna, HYPO – stavební spořitelna.¹⁹

V listopadu roku 2008 došlo ke sloučení stavebních spořitelen Raiffeisen a Hypo. Nyní jsou tyto dvě spořitelny známy pod jednotným názvem Raiffeisen, tudíž v dnešní době nabízí své produkty pět stavebních spořitelen. Přestože do roku 1993 představovalo stavební spoření v České republice, potažmo v Československu, zcela neznámý produkt, jeho popularita rychle rostla. Svůj podíl na tom jistě má finanční podpora poskytovaná státem, ale i zkušenosti zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních spořitelnách. V devadesátých letech se dostala řada bank do problémů. Stavební spořitelny se ukázaly jako stabilizující prvek na bankovním trhu v České republice, a tak si stavební spoření získalo ještě větší důvěryhodnost a pověst bezpečného produktu na finančním trhu.²⁰

¹⁸ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, s. 335.

¹⁹ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, s. 335.

²⁰ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 14.

Spořitelny shromažďují od svých klientů finanční prostředky, které se díky úroku od stavební spořitelny a státní podpoře zhodnocují. Z takto naspořených prostředků pak podle přesně definovaných pravidel poskytují svým klientům peníze na financování bytových potřeb.²¹

2.2 Stavební spoření v Evropě

Mezi tradiční státy, které disponují rozvinutým a propracovaným systémem stavebního spoření, bezpochyby řadíme Německo a Rakousko. Právě v Německu vznikla finanční instituce, kterou považujeme za první klasickou stavební spořitelnu. Stavební spoření kromě České republiky funguje v současné době v celkem šesti evropských státech a v dalších probíhají jednání o jeho zavedení. Teprve nedávno se začalo rozšiřovat do Ruska a Číny.²²

Charakteristickým rysem financování bydlení ve většině zemí je skutečnost, že dostupnost úvěru na bydlení prochází obdobím hojnosti a obdobím nouze. Ze všech bankovních oblastí je pro drobnou klientelu financování bydlení sektorem s největšími problémy. Nejpokročilejšími systémy v otázkách financování bydlení jsou bankovní systémy Nizozemska, Kanady a Velké Británie, které kombinují několik systémů financování bydlení, jakož i způsobů splácení, které jsou tak velmi pružné. Například v Itálii existuje řada institucí specializovaných na financování bydlení, ovšem podpora státu je zde velmi omezená.²³

Počátek stavebního spoření se obvykle datuje do roku 1775, kdy v Anglii, konkrétně v Birminghamu, vzniklo sdružení Ketley's Building Society, jehož cílem bylo získání finančních prostředků pouze pro úzce omezený okruh střadatelů. Tyto prostředky byly využívány nejen k financování bydlení, jako je tomu i dnes, ale také k rozvoji podnikání drobných řemeslníků. V této době vznikaly další podobné instituce, které takovýmto způsobem hospodařily s penězi, ale vždy po splnění svého cíle zanikaly. S rozvojem průmyslu a se změnami ve společnosti vznikají různé spolky

²¹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 21.

²² *Stavební spoření v Německu* [online]. Praha : Fincentrum, 2007 [cit. 2015-01-5]. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>.

²³ SŮVOVÁ, H. et al. *Specializované bankovníctví*. Praha, 1997, s. 222-226.

a družstva, které řeší otázky financování bydlení a podnikání i v dalších zemích Evropy.²⁴

V trochu jiné podobě než dnes pochází stavební spoření z Německa, kde bylo zavedeno jako lokální bankovní produkt ve vesnici Wüstenrot nedaleko Stuttgartu. Základní princip vycházel z dohody pěti sedláků, kteří si chtěli postavit každý chalupu. Ani jeden z nich ovšem neměl dostatek finančních prostředků, které byly potřeba k výstavbě domu. Dohromady však ročně dali peníze na jeden dům, a tak se dohodli, že každý rok vylosují ze své řady jednoho, kterému dům postaví. Svůj nápad potvrdili písemnou smlouvou a uskutečnili ho. Vzhledem k tomu, že se osvědčil, použily ho i další skupiny občanů. Tento systém se dále rozvíjel a postupně se měnil v bankovní produkt nově vznikajícího speciálního peněžního ústavu, který se zabýval nejen úschovou peněz, ale i sepisováním smluv a organizací stavební výroby.²⁵

Za místo vzniku specializovaných finančních institucí, které fungovaly na principech dnešních stavebních spořitelen, se opět považuje Německo. V roce 1885 tam vznikl spolek „Baussparkasse für Jedermann“ (Stavební spořitelna pro každého), jež představuje jakýsi předstupeň stavebních spořitelen. Za první stavební spořitelnu je považován spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel), který vznikl po 1. světové válce, konkrétně v roce 1921 v německém Wüstenrotu. Jeho cílem bylo zajistit finanční prostředky na bydlení pro své členy, neboť v té době představovala otázka financování bydlení jeden z hlavních problémů Německa. Začaly vznikat další stavební spořitelny fungující na stejném principu jako „Spolek přátel.“ Jejich produkty však stále obsahovaly některé prvky svépomocných družstev, jako například přidělování úvěrů losem. Toto se ukázalo jako neudržitelné, a proto na konci 30. let začaly stavební spořitelny zavádět systém přidělování úvěrů na základě bodového hodnocení, které se vyvinulo do dnešní podoby (hodnotící číslo). Po 2. světové válce došlo v Německu opět k otázce řešení bytové situace, což mělo za následek další rozvoj stavebního spoření.²⁶

²⁴ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 10-11.

²⁵ DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha, 1995, s. 13.

²⁶ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 12.

Na území Německa funguje v současné době téměř třicet stavebních spořitelen. Systém stavebního spoření v Německu je relativně složitý. Klasická podpora činí 8,8 %, maximálně ale z 512 eur, tj. cca 45 eur. Podmínkou pro stavební spoření je roční příjem klienta nižší než 25 600 eur, přičemž pro manžele platí dvojnásobek této částky. Kromě klasické podpory existuje také možnost přispívání zaměstnavatele na smlouvu, na což je navázána další podpora ve výši 9 %, maximálně ale 43 eur a i v tomto případě se bere v potaz výše příjmu. Ke stavebnímu spoření mohou občané Německa využít také příspěvek na spoření k zajištění na stáří (max. 154 eur). Stavební spoření je zde totiž v tomto ohledu postaveno na roveň penzijnímu připojištění.²⁷ Řada známých německých a rakouských stavebních spořitelen se stala spoluakcionáři stavebních spořitelen v České republice, do kterých vložily především svoje know-how.²⁸ Více o stavebních spořitelkách v Německu se můžeme dočíst v knize od GUDRUN RÖMHILD – *Stavební spořitelny*.²⁹

I v Rakousku má stavební spoření dlouholetou tradici. Rozvíjet se začalo koncem 20. let 20. století a od té doby si získalo velkou popularitu. Je tu nejoblíbenějším způsobem spoření a investování. Z evropských zemí se zde také podařilo dosáhnout nejvyššího pokrytí trhu – celých 67 %. V Rakousku působí celkem čtyři stavební spořitelny. Podpora stavebního spoření je zde variabilní.³⁰ O výši aktuální státní podpory informuje ministerstvo financí. Státní podpora je navázána na výkonnost rakouské ekonomiky. Jako výchozí hodnota pro stanovení výše podpory jsou průměrné výnosy státních dluhopisů na sekundárním trhu.³¹

Na Slovensku, stejně jako v Česku a Rakousku, je vázací doba stavebního spoření stanovena na šest let. Další podobnost s naší zemí mají na Slovensku i ve změnách výše státní podpory, ke kterým došlo v roce 2011. Stejně tak od roku 2011 přestalo na Slovensku platit daňové osvobození úroků ze stavebního spoření. Výše státní podpory je stejně jako v Rakousku navázána na výnos státních dluhopisů.³²

²⁷ *Stavební spoření v Evropě* [online]. Praha : Grand Princ media, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.grandreality.cz/realitni-novinky/eu-reality/stavebni-sporeni-v-evrope.htm>>.

²⁸ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. Praha, 1997, s. 227-229.

²⁹ RÖMHILD, G. *Bausparen. Verbraucher-Zentrale NRW*, 2010. 96 s.

³⁰ *Stavební spoření v Evropě* [online]. Praha : Grand Princ media, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.grandreality.cz/realitni-novinky/eu-reality/stavebni-sporeni-v-evrope.htm>>.

³¹ *Stavební spoření v okolních zemích* [online]. Praha : Investia, 2015 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.investia.cz/stavebni-sporeni-v-okolnich-zemich>>.

³² *Stavební spoření v okolních zemích* [online]. Praha : Investia, 2007 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.investia.cz/stavebni-sporeni-v-okolnich-zemich>>.

3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, v České republice se stejně jako v dalších zemích střední a východní Evropy začalo stavební spoření rozvíjet na počátku 90. let 20. století, patří tudíž mezi relativně nejmladší bankovní produkty.

Od samého počátku své existence našlo stavební spoření nezastupitelné místo mezi ostatními bankovními produkty. Jedním z jeho nejvýznamnějších atributů je jeho bezpečnost. Stavební spoření mohou provozovat jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění. Podnikání spořitelen na území České republiky je od samého počátku regulováno striktními pravidly, která omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. Stavební spořitelnou může být pouze banka, které bylo uděleno povolení podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.³³ Za dobu existence stavebního spoření v České republice se žádná ze stavebních spořitelen nedostala do sebemenších potíží. V současné době vlastní licenci pět stavebních spořitelen. Všechny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen.³⁴

Účastníkem stavebního spoření může být občan České republiky bez rozdílu věku, s trvalým pobytem na území tohoto státu. Po vstupu ČR do EU, tj. od 1. 5. 2004, pak též občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky.³⁵ Dále může být účastníkem stavebního spoření i právnická osoba, která má sídlo na území ČR a identifikační číslo přidělené příslušným orgánem ČR.³⁶

Z hlediska motivů stavebního spoření můžeme klienty spořitelen rozdělit v zásadě do dvou skupin. První skupina představuje ty, kteří využívají stavebního spoření pouze jako výhodného uložení svých peněz aniž čerpají úvěr. Druhou skupinu tvoří ti, kteří spoří zejména z důvodu, aby získali možnost čerpat relativně výhodný úvěr. Zatímco u první skupiny ovlivňuje celkovou výhodnost stavebního spoření pouze

³³ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 94.

³⁴ *Stavební spoření v ČR* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>>.

³⁵ *Stavební spoření – Úvodní strana* [online]. Praha : Finservis, 2015 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.com/>>.

³⁶ *Účastník stavebního spoření* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/ucastnik-stavebniho-sporeni/>>.

míra zhodnocení vložených prostředků, u druhé skupiny navíc hrají roli i úrokové sazby a další náklady na úvěr.³⁷

V případě zájmu o tuto formu ukládání peněz z důvodu řešení své bytové situace nejprve klient uzavře s příslušnou stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Ukládání peněz probíhá podle běžných bankovních pravidel a vložené peníze jsou úročeny dle úrokových sazeb jednotlivých stavebních spořitel. Dále je střadatelům, pouze fyzickým osobám, poskytována státní podpora. Účastníkům, kteří již splnili všechny všeobecné podmínky stavební spořitelny, zejména naspoření předem dohodnuté částky a dobu střádání, je poskytnut účelový úvěr.³⁸

Stavebního spoření bylo hojně využíváno ve finančních plánech lidí, kteří potřebovali spořit a vyhovoval jim časový horizont spoření alespoň pět let. Po této lhůtě, pokud spořitel nepotřeboval čerpat úvěr, bylo možné naspořené prostředky použít na cokoliv. Prakticky jedinou nevýhodou stavebního spoření je jeho malá likvidita. Jiné investice lze prodat za dříve než pět let. U stavebního spoření však nikoliv.³⁹

Za rok 2014 bylo podle údajů stavebních spořitel poskytnutých Ministerstvu financí uzavřeno 481 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 161,7 mld. Kč; průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 336 tis. Kč. V porovnání s údaji za rok 2013, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl počtu 450 tis. a průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 371 tis. Kč, tedy bylo v roce 2014 uzavřeno o 32 tis. smluv více (+7,1 %) při současném poklesu průměrné cílové částky o 35 tis. Kč (-9,4 %).

K 31. 12. 2014 celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření činil 3,825 mil. smluv, což je o 241 tis. smluv méně (-5,9 %) než ke konci roku 2013. V roce 2014 byla vyplacena státní podpora v celkové výši 4,761 mld. Kč, což je o 192 mil. Kč méně (-3,9 %) než v roce 2013, kdy byla státní podpora vyplacena ve výši 4,953 mld. Kč. Pokles výdajů souvisel zejména s mírně se snižujícím zájmem o stavební spoření v souvislosti se změnou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kterou byla s účinností od 1. 1. 2011 snížena poskytovaná záloha státní podpory na 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč, tj. maximálně 2 000 Kč, přičemž celkový součet záloh státní

³⁷ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha, 2005, s. 434-443.

³⁸ DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha, 1995, s. 15-16.

³⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2003, s. 25.

podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 2 000 Kč.

Celkový počet úvěrů (ze stavebního spoření i tzv. překlenovacích) dosáhl k 31. 12. 2014 hodnoty 753 tis. úvěrů a oproti stavu ke konci roku 2013, kdy bylo evidováno celkem 815 tis. úvěrů, poklesl během roku 2014 o 63 tis. úvěrů (-7,7 %). Celkový objem úvěrů k 31. 12. 2014 dosáhl hodnoty 249,6 mld. Kč, což představuje pokles oproti stavu k 31. 12. 2013 o 11,8 mld. Kč (-4,5 %). Poměr objemu úvěrů k naspořené částce k 31. 12. 2014 činil 60,4 %, oproti stavu ke konci roku 2013 tedy došlo k jeho mírnému snížení (-0,5 p. b.).⁴⁰

3.1 Právní úprava stavebního spoření v ČR

Stavební spoření v České republice je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., ze dne 25. února 1993, o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., jenž nabyl účinnosti dnem 1. dubna 1993.⁴¹ Za dobu své existence prošel tento právní předpis celkem třinácti méně či více významnými novelizacemi. Nyní platí od 22. 7. 2014 ve znění zákonů č. 83/1995 Sb., 423/2003 Sb., 292/2005 Sb., 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb., 281/2009 Sb., 348/2010 Sb., 263/2011 Sb., 353/2011 Sb., 303/2013 Sb., 64/2014 Sb. a 135/2014 Sb.⁴²

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření je rozdělen do čtyř částí s devatenácti paragrafy. Část I zákona o stavebním spoření obsahuje § 1 až § 9a. V § 1 se vymezuje přímo pojem stavební spoření. Provozovatel stavebního spoření je definován v § 2 a § 3. § 4 vymezuje účastníky stavebního spoření, stanovuje, kdo může získat státní podporu a za jakých podmínek. V § 5 je popsána smlouva o stavebním spoření, jaká určuje práva o povinnosti účastníka. Nejdůležitější ustanovení představují závazek účastníka na ukládání vkladů u stavební spořitelny, právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, povinnost použití úvěru na financování pouze pro financování bytových potřeb svých, či osob blízkých. Za osobu blízkou se pro účely

⁴⁰ *Vývoj statistik* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.

⁴¹ NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení I. díl*. Praha, 1998, s. 335.

⁴² *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>>.

zákonu považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel. Popisuje možnost čerpání úvěru v době, kdy účastník ještě nemá nárok na poskytnutí úvěru. Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru, dále pak časové ohraničení existence smlouvy. Dále pak cílovou částku, státní podporu a stanovuje, že uspořenou částku nelze v době spoření převést na jinou osobu. V § 6 jsou přesně definovány bytové potřeby účastníka spoření. § 7 popisuje povinnost stavební spořitelny vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které schvaluje Ministerstvo financí. § 8 se zabývá smrtí účastníka spoření. § 9 vymezuje, jakými dalšími činnostmi se mohou stavební spořitelny zabývat. Jde např. o přijímání vkladů od bank, a to jak tuzemských, tak i zahraničních, obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, nebo vykonávání finančního makléřství. V § 9a, který je poslední v první části zákona, je popsáno, jak by měl vypadat informační systém, který jsou stavební spořitelny povinny vést, především jaké informace by měl obsahovat.⁴³

Část II se zabývá státní podporou a obsahuje § 10 až § 16c. V § 10 je popsána výše státní podpory, která činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Tato částka je maximální možnou částkou a nemění se ani v případě, když má účastník uzavřeno několik smluv o stavebním spoření. Poskytování státní podpory je pak popsáno v § 11. Státní podporu uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Ministerstvo následně při splnění všech požadavků stavební spořitelně částku ročních záloh státní podpory vyplatí do dvou měsíců od doručení žádosti. Výplata státní podpory je účastníkovi stavebního spoření vyplacena za podmínek dle § 12. Práva a povinnosti stavební spořitelně, která kontroluje nárok účastníka na státní podporu a splnění podmínek pro výplatu, pak ukládá § 13. Následují § 14 až § 16, kde jsou popsány povinnosti evidence státní podpory, státní kontroly, poskytování a porovnání údajů, jež pro Ministerstvo financí ČR zajišťuje Ministerstvo vnitra ČR a Policie České republiky, dále se v této části zákona stanovují podmínky pro vrácení státní podpory. Posledním oddílem II. části zákona, které tvoří § 16a až § 16c,

⁴³ *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>>.

jsou tzv. správní delikty stavební spořitelny a rovněž sankce, které jsou na stavební spořitelnu uvaleny v případě porušení zákona.⁴⁴

Část III pak obsahuje pouze § 17, který mění Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a to konkrétně § 4, který doplňuje o písmeno s), v němž je uvedeno, že úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory podle zvláštního zákona, jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Poslední Část IV Ustanovení závěrečná a § 18 a § 19 pak mají již jen informativní charakter, které zákony se vztahují na stavební spořitelny a účinnost zákona.⁴⁵

Dalším předpisem, který upravuje podmínky stavebního spoření v České republice, je Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který upravuje činnost stavebních spořitel, zejména v těch oblastech, které nejsou upraveny zákonem o stavebním spoření, neboť příslušná úprava je totožná jak pro běžné banky, tak i pro stavební spořitelny.⁴⁶

3.2 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření má dvě fáze:

- **Fáze spořicí** – spočívá v ukládání peněz většinou pravidelnými vklady na účet stavebního spoření. Vkladateli pak stát k těmto vkladům poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny.
- **Fáze úvěrová** – spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby.

Pokud chce člověk využívat výhody plynoucí ze stavebního spoření, musí nejprve se stavební spořitelnou uzavřít smlouvu o stavebním spoření, která je nezbytným předpokladem pro další spolupráci. Na začátku spoření si střadatel zvolí

⁴⁴ *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>>.

⁴⁵ *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>>.

⁴⁶ *Legislativa* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.

cílovou částku, které chce dosáhnout. Ta se skládá z několika částek, a to z vložených prostředků, přiznané státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Naspořené prostředky nesmí převýšit cílovou částku, avšak cílová částka může být navýšena.⁴⁷

Při podpisu smlouvy klient zaplatí poplatek ve výši 1 % z cílové částky, stejný poplatek je účtován i z navýšení cílové částky. Před začátkem spoření by střadatel měl mít jasnou představu, kolik chce spořit, jak dlouho chce spořit. Pokud s jistotou střadatel ví, že nebude chtít čerpat úvěr, je nejvýhodnější zvolit takovou cílovou částku, která přibližně odpovídá součtu vkladů, státní podpory a úroků. Spořitelny vyhláší určitou hranici pro minimální cílovou částku. Pokud člověk spořením dosáhne cílové částky, musí smlouvu vypovědět nebo může požádat o její navýšení.⁴⁸

Dále je ve smlouvě sjednána úroková sazba, kterou se budou úročit naspořené prostředky klienta, a také úroková sazba úvěru, který mu bude poskytnut, a sjednává se i výše měsíčních úložek, jež bude klient na svůj účet stavebního spoření ukládat. Vklad ovšem může být i mimořádný, kdy střadatel například vloží jednou za rok jednorázově určitou sumu finančních prostředků. Nezbytnou součástí smlouvy o stavebním spoření je i prohlášení klienta, zda k uzavřené smlouvě žádá státní podporu. Státní podpora je vždy přiznávána na rodné číslo a připisuje se na účet klienta ve formě zálohy. Státní podpora je vyplacena až po skončení spořicí fáze spoření, a to v případě, že klient splnil podmínky dané zákonem. Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou i všeobecné obchodní podmínky konkrétní stavební spořitelny, ve kterých jsou mimo jiné i podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a výše splátek tohoto úvěru.⁴⁹

Stavební spořitelny ve většině případů nenabízejí pouze jedinou variantu stavebního spoření, ale zpravidla několik. Jednotlivé varianty stavebního spoření se označují jako tarif. Tyto tarify se nejčastěji liší v podmínkách, při nichž klient dosáhne na úvěr ze stavebního spoření, a také ve výši úrokových sazeb. Jinak se úročí naspořená částka a rozdíl je i v sazbě, kterou se úročí úvěr ze stavebního spoření.⁵⁰

Stavební spoření může skončit dvěma způsoby. První možností je, že klient vypoví smlouvu o stavebním spoření. Pokud je tento krok učiněn po tzv. vázací lhůtě,

⁴⁷ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, 2007, s. 14-15.

⁴⁸ *Fáze spoření* [online]. Praha : Internet Info, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/faze-sporeni/>>.

⁴⁹ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, 2007, s. 14-15.

⁵⁰ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, 2007, s. 14-15.

kteřá ze zákona činí šest let, vyplatí stavební spořitelna klientovi naspořené prostředky i státní podporu a klient může tyto finance využít libovolným způsobem. Pokud však smlouvu vypoví před vypršením vázací lhůty a nečerpá úvěr, ztrácí klient nárok na vyplacení státní podpory a stavební spořitelna celou výši zálohy státní podpory vrací zpět Ministerstvu financí.

Obrázek 1: Průběh stavebního spoření⁵¹



Druhým způsobem ukončení fáze spoření je přidělení cílové částky, tedy získání úvěru ze stavebního spoření, jež klient použije na financování bytových potřeb. Tato fáze může nastat před nebo po ukončení vázací lhůty, v obou případech má klient nárok na vyplacení státní podpory.⁵²

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je však potřeba splnit zároveň všechny tři následující podmínky:

- spořit minimálně 2 roky (podmínka daná zákonem),
- naspořit minimální % z cílové částky (u stavebních spořitelen se liší a činí 35 – 50 %),
- splnit hodnotící číslo.

Další podmínkou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je účelovost, která je dána zákonem o stavebním spoření. Stát vzhledem k tomu, že poskytuje podporu ke stavebnímu spoření, zároveň určuje, k čemu je možné úvěr využít. Nejjednodušeji lze

⁵¹ *Stavební spoření* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://stavebko.info/>>.

⁵² LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, 2007, s. 16.

konstatovat, že úvěr ze stavebního spoření je možné použít na řešení vlastních bytových potřeb a bytových potřeb osob blízkých, kterými se rozumí:⁵³

- získání bytu,
- získání stavební pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely.

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku, která se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou. Čím více naspoříme před žádostí o úvěr, tím nižší částku úvěru od stavební spořitelny získáme.

Doba splácení úvěru ze stavebního spoření je dána výší splátek, která je určena variantou spoření. Doba splatnosti úvěru je kratší pro rychlejší varianty a delší pro varianty dlouhodobé nebo dokonce pomalé. Stejně jako doba splácení je rozlišná i úroková sazba úvěru a její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami. Vyšší sazby z vkladů zpravidla znamenají také vyšší sazby z úvěrů. Klienti se při čerpání úvěru nemusí obávat změny úrokových sazeb na trhu vzhledem k tomu, že úroková sazba je po celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření pevná.

Mezi další podmínky pro poskytnutí úvěru patří i zajištění neboli tzv. pojistka, ze které by mohl být úvěr uhrazen, kdyby došlo k selhání splácení, k úmrtí či ztrátě zaměstnání klienta. K nejčastějším nástrojům zajištění patří:⁵⁴

- zástava nemovitosti, která se může případně prodat,
- ručitel, který by začal splácet, kdyby dlužník sám nesplácel.

Některá rizika, jako například úmrtí či ztráta zaměstnání, se dají řešit i pojištěním. Zajištění úvěru musí sloužit jako úplně poslední možnost, že by vše ostatní selhalo. Vzhledem k tomu, že zástavní právo k nemovitosti je nejjednodušším zajištěním pro banky, většina stavebních spořitelen tohoto zajištění využívá, zpravidla

⁵³ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 25-31.

⁵⁴ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 25-31.

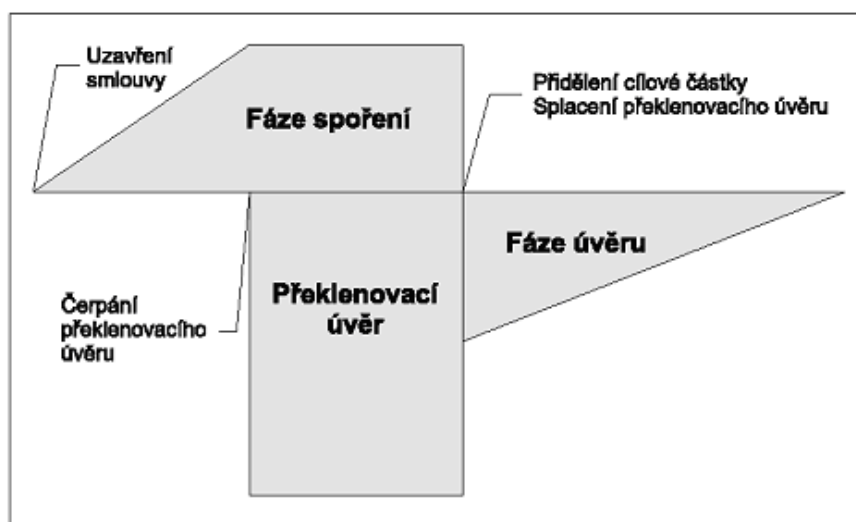
při úvěru nad 300 000,- Kč.⁵⁵ Tato hranice se ovšem v posledních letech posunula směrem nahoru a u každé stavební spořitelny je jiná.

Všechny stavební spořitelny nabízejí svým klientům i takzvané „překlenovací úvěry“. Jde o poskytnutí úvěru ve chvíli, kdy klientovi ještě nevznikl nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření a peníze potřebuje co nejdříve. Typickými vlastnostmi překlenovacího úvěru jsou:

- úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky – zpravidla se promíjí podmínka času (tedy podmínka spoření alespoň dva roky a plnění hodnotícího čísla),
- výše úvěru je většinou rovna cílové částce, která vyjadřuje finanční cíl klienta – úvěr není vyšší než cílová částka,
- úvěr musí být použit účelově podobně, jako úvěr ze stavebního spoření,
- klient platí úroky z překlenovacího úvěru a zároveň dospořuje na účet stavebního spoření a čeká na přidělení cílové částky,
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou.

Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru se u jednotlivých stavebních spořitelen liší, a to nejen ve výši úrokových sazeb, ale také v principech, jak ho vypočítávají.⁵⁶

Obrázek 2: Ukázka překlenovacího úvěru⁵⁷



⁵⁵ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 31-33.

⁵⁶ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 34-35.

⁵⁷ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení, 3. rozšířené vydání*. Praha, 2003, s. 35.

3.3 Státní podpora

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření. Mohla by se též nazývat státní prémie, která přísluší účastníkovi stavebního spoření při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření.⁵⁸ Díky státní podpoře se stavební spoření stává atraktivním pro všechny střadatele, protože tím, že se uložené finanční prostředky zhodnocují velmi výhodně. Státní podpora také napomáhá stavebním spořitelnám k získání dostatečných finančních prostředků, které mohou později použít na poskytování úvěrů. Jedná se o peníze poměrně levné, protože z nich stavební spořitelna vyplácí nízké úroky, proto může poskytovat tak levné úvěry.⁵⁹

Státní podpora je přesně definována v části II zákona č. 96/1993 o stavebním spoření. Poskytování státní podpory se řídí jednoduchými pravidly:⁶⁰

- státní podpora se poskytuje účastníkům smlouvy o stavebním spoření ze státního rozpočtu formou ročních záloh,
- státní podpora činí 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč,
- uspořená částka, která je základem pro výpočet státní podpory, se skládá z vkladu účastníka za příslušný kalendářní rok a z úroků, které stavební spořitelna připsá. Úročí se vklady a státní podpora,
- státní podpora je dále úročena, jako uspořená částka,
- poskytování státní podpory není omezeno věkem.

Státní podpora se poskytuje formou ročních záloh. To znamená, že se připsá účastníkovi stavebního spoření na účet, kde se dále úročí. Právě z podmínek státní podpory plynou nejznámější strategie stavebního spoření, a to buď pravidelné měsíční spoření, jednorázový vklad, na konci roku, nebo uzavírání smluv na konci kalendářního roku. Státní podpora velmi výrazně ovlivňuje použití tohoto produktu, jako možnosti financování vlastního bydlení.⁶¹

Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu šest let nebylo nakládáno s vkladem, nebo pokud účastník v období do šesti let ode dne uzavření

⁵⁸ DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha, 1995, s. 21.

⁵⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2003, s. 21-22.

⁶⁰ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2003, s. 22.

⁶¹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2000, s. 20-21.

smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby. V ostatních případech nemá účastník nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu, a to do 2 měsíců ode dne, kdy zjistí, že účastník ztratil na výplatu záloh státní podpory nárok.⁶²

⁶² *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/03/>>.

4 ANALÝZA NABÍDEK STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Na trhu stavebního spoření působí v České republice celkem pět stavebních spořitelen. Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen. Systém fungování stavebního spoření je regulován zákonem a u všech stavebních spořitelen je stejný. Každá ze stavebních spořitelen ale nabízí trochu jiné podmínky a nastavení. Proto dříve než se účastník stavebního spoření rozhodne pro uzavření smlouvy, měl by si prostudovat aktuální produktovou nabídku stavebních spořitelen a sazebník úhrad a dále by si měl prostudovat všeobecné obchodní podmínky vybrané stavební spořitelny. Tyto informace bývají dostupné na webových stránkách stavebních spořitelen, na pobočkách stavebních spořitelen nebo u zprostředkovatelů stavebního spoření.

4.1 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny je akciovou společností s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření – podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění.

Byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22. června 1994. Jejím hlavním akcionářem je Česká spořitelna, a. s, která vlastní 100 % akcií. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. je členem koncernu Finanční skupina České spořitelny. Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny – a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost. Veřejnosti je tato spořitelna známa i pod pojmem buřinka, která je i ve znaku stavební spořitelny.⁶³

⁶³ *Buřinka se představuje* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>>.

Obrázek 3: Logo Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.⁶⁴



Hlavními produkty Stavební spořitelny České spořitelny jsou:⁶⁵

- stavební spoření,
- úvěry pro fyzické osoby,
- úvěry pro právnické osoby,
- pojištění k úvěru.

Stavební spoření nabízí standardní podmínky. Doba spoření je minimálně šest let, státní podpora činí až 2 000,- Kč ročně, vklad se zhodnocuje 1% úrokem do doby naplnění podmínek smlouvy, poté úročení klesá na 0,5 %. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si spořitelna účtuje 1 % z celkové částky, v případě uzavření smlouvy on-line přes elektronický formulář pouze 495,- Kč. Za správu a vedení účtu činí roční poplatek 310,- Kč. U stavební spořitelny je možné získat úvěr ze stavebního spoření, minimální cílová částka spoření je 40 000,- Kč.⁶⁶

V oblasti úvěrů nabízí spořitelna čtyři produkty:

- Úvěr od Buřinky,
- Hypoúvěr od Buřinky,
- Úvěr ze stavebního spoření,
- Úvěr pro právnické osoby OBNOVA.

Úvěr od Buřinky slouží zejména k financování rekonstrukcí a oprav nemovitostí. Úvěr se poskytuje bez nutnosti mít naspořené finanční prostředky a až do výše 800 000,- Kč je bez nutnosti ručení nemovitostí. Finance lze čerpat expresně, tj. spořitelna vyplatí peníze na účet a do roka klient doloží účty a faktury dodavatelů, nebo jsou finance uvolňovány postupně proti konkrétním účetním dokladům. Úroková sazba tohoto úvěru je aktuálně ve výši 6,85 %. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 %

⁶⁴ *Buřinka stavební spořitelna České pojišťovny* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/>>.

⁶⁵ *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁶⁶ *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>, vlastní zpracování.

z cílové částky, minimálně 1 000,- Kč, maximálně 7 500,- Kč. Poplatek za správu účtu činí 59,- Kč za každý započatý měsíc.

Hypoúvěr od Buřinky je vhodný zejména pro větší modernizace, výstavbu nebo koupi nemovitosti. Tímto produktem lze i refinancovat stávající hypotéční úvěry. Uzavření smlouvy a vedení účtu u tohoto produktu je zdarma, v současné době je při refinancování hypotéky zdarma i odhad nemovitosti. Hypoúvěr má aktuální pevnou sazbu 5 %, tu lze snížit až na 2,39 %, a to při splnění některých dalších podmínek, kterými jsou například - splácení úvěru z účtu vedeného u České spořitelny a. s., za výši úvěru do 90 % hodnoty nemovitosti atd., pak je poplatek za správu účtu shodný s produktem Úvěr, tedy 59,- Kč měsíčně. Další mimořádné poplatky a pokuty, například za zaslání upomínky, zaslání mimořádného výpisu z účtu, jsou zpoplatněny pro oba typy úvěru shodně.⁶⁷

Úvěr ze stavebního spoření je úvěr poskytnutý na základě uzavřené smlouvy o stavebním spoření. Nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je podmíněn našetřením minimálně 35 % cílové částky, doba spoření musí být minimálně dva roky a bodové hodnocení smlouvy musí dosáhnout hodnoty 220 bodů. V případě, že klient nesplňuje kteroukoliv z výše uvedených podmínek a potřebuje financovat bydlení či rekonstrukci okamžitě, může kombinovat stavební spoření s Úvěrem či Hypoúvěrem. Úvěr ze stavebního spoření do výše 800 000,- Kč nevyžaduje ručení nemovitostí. Maximální doba splácení úvěru je 13 let. Úroková sazba u tohoto typu úvěru je neměnná po celou dobu splácení, aktuálně činí 3,99 % p. a. Při splnění podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření není zpoplatněna smlouva o poskytnutí úvěru. Za správu účtu klient uhradí 310,- Kč ročně. Další mimořádné poplatky a pokuty jsou shodné s předešlými úvěry.

V případě nutnosti využít překlenovací úvěr nabízí spořitelna produkt TREND. Uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru je zpoplatněno 1 % z ceny úvěru, správa účtu stojí 310,- Kč ročně. Úroková sazba úvěru je od 4,95 % při tříleté fixaci sazby až po 6,50 % při desetileté fixaci sazby. Tato sazba je navíc podmíněna minimálně desetiprocentním zůstatkem cílové částky na účtu, v opačném případě dochází ke zvýšení úrokové sazby 0,35 %.⁶⁸

⁶⁷ *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁶⁸ *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>, vlastní zpracování.

Pro právnické osoby jako společenství vlastníků jednotek nebo bytová družstva je určen úvěrový produkt Úvěr Obnova. Je vhodný pro opravy, rekonstrukce a koupi nemovitostí určených k bydlení nebo refinancování předchozích závazků vzniklých v souvislosti s bydlením. Poplatek za poskytnutí úvěru je nyní individuální, správa úvěru stojí 310,- Kč ročně. Úvěr do výše 350 000,- Kč na jednu bytovou jednotku není potřeba zajišťovat ručením nemovitostí, úvěr lze čerpat až do 100 % potřebné finanční částky. Aktuální úrokové sazby jsou od 1,25 % p. a. Tento produkt nabízí výběr možnosti úročení buď jako úvěr ze stavebního spoření s neměnnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání úvěru, nebo obdobně jako u hypotéky, tedy fixací úrokové sazby nad pět let. Výhodou oproti hypotečním úvěrům je možnost kdykoliv vkládat mimořádné splátky a tak urychlit splacení úvěru.

Pro případ ztráty schopnosti splácet úvěr nabízí spořitelna produkt „Pojištění schopnosti splácet úvěr“, a to ve dvou variantách. První varianta pojišťuje pro případ smrti, invalidity, pracovní neschopnosti, druhá varianta je rozšířena o pojištění ztráty zaměstnání. V případě smrti a v případě opakovaně přiznané invalidity hradí pojišťovna celý zůstatek úvěru, v ostatních případech uhradí maximálně dvanáct měsíčních splátek úvěru.⁶⁹

4.2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., ve zkratce ČMSS, známá také jako Liška. Je největší stavební spořitelnou v České republice. Od roku 1993 má více než 6,2 milionu uzavřených smluv o stavebním spoření a bezmála milion poskytnutých úvěrů na bydlení. Pro ČMSS pracuje více než 2 000 renomovaných finančních poradců. Vlastníci Českomoravské stavební spořitelny jsou Československá obchodní banka, a. s. (55 %) a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG AG (45 %).⁷⁰

⁶⁹ *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁷⁰ *O ČMSS* [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/onas/o-cmss/>>.

Obrázek 4: Logo Českomoravské stavební spořitelny, a. s.⁷¹



Hlavními produkty ČMSS a. s. jsou stavební spoření a poskytování úvěrů na bydlení. Dále spořitelna nabízí doplňkové produkty:⁷²

- životní pojištění,
- pojištění majetku a odpovědnosti,
- doplňkové penzijní spoření,
- rizikové životní pojištění,
- vedení běžných účtů.

Stavební spoření má standardní parametry, minimální dobu spoření šest let, po uplynutí této lhůty lze peníze použít na jakýkoliv účel, státní podpora je v aktuální výši maximálně 2 000,- Kč ročně, zákonné pojištění vkladů do 100 000,- Euro. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, vedení účtu stojí 330,- Kč ročně. Úroky ze spoření jsou zdaněny standardní sazbou 15 %.

Aktuální tarify stavebního spoření jsou:⁷³

- tarif Multi,
- tarif Garant.

Tarif Multi úročí úspory úrokem 1,3 %, tarif Garant 1 %. Tarif Garant má nižší úročení úspor, ale již při podpisu smlouvy je garantován úrok z úvěru, který je platný po celou dobu trvání smlouvy a splácení úvěru. Jako zvýhodněný produkt spořitelna nabízí spoření pro děti, kdy při současném spoření rodiče a dítěte je účet dítěte na sedm let osvobozen od poplatků za vedení účtů. Při sjednání cílové částky 200 000,- Kč a vyšší je poskytnuta tisícikorunová sleva z poplatku za uzavření smlouvy.

⁷¹ O ČMSS [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.

⁷² Stavební spoření [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>, vlastní zpracování.

⁷³ Stavební spoření [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>, vlastní zpracování.

V oblasti úvěru spořitelna nabízí úvěry a meziúvěry na rekonstrukce a pořízení vlastního bydlení. Úvěr je produkt, který může klient získat po splnění několika podmínek. Musí mít naspořeno 35 – 50 % z cílové částky a musí být dosaženo hodnotící číslo, které se liší podle typu úvěru. Hodnotící číslo se přepočítává každý měsíc. Spořitelna nabízí možnost získání úvěru do výše 500 000,- Kč bez zajištění úvěru a neměnnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru. Zaplacené úroky jsou odečitatelné od základu daně z příjmu, což ve výsledku přináší úsporu na daních. U úvěru na vlastní bydlení je možno rozložit splácení úvěru až na třicet let. Pro nové klienty a pro klienty, kteří ještě nesplňují podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, nabízí spořitelna tzv. překlenovací úvěry, které slouží k možnosti získat peníze okamžitě. Tyto úvěry s vyšší úrokovou sazbou jsou použity pro splácení do doby, než klient splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Během překlenovacího úvěru klient splácí úroky z celé cílové částky a současně probíhá spoření až do doby, než dosáhne na schválení úvěru ze stavebního spoření. Částky ukládané během překlenovacího úvěru mimo splátky úroků jsou úročeny úrokem dle typu stavebního spoření. Překlenovací úvěr slouží zejména k pokrytí okamžité potřeby financování.⁷⁴

Z doplňkových produktů je významné zejména životní pojištění, jež pokrývá rizika smrti, úrazu, hospitalizace, invalidity, trvalých následků. Životní pojištění umožňuje také daňové úlevy do výše 12 000,- Kč ročně. Dá se využít i jako zajišťovací instrument při zajišťování úvěru a v případě překlenovacích úvěrů Tophypo a Topkredit lze využít tento i další doplňkové produkty ke snížení úrokové sazby.

Další možností financování bydlení je hypotéka. I tento produkt spořitelna nabízí. Na rozdíl od úvěrů ze stavebního spoření není tento produkt úročen fixní sazbou. Výše úroků je závislá na délce splatnosti hypotéky a procentu hodnoty nemovitosti, kterou hypotéka pokrývá. V případě potřeby lze čerpat i tzv. předhypoteční úvěr, před zástavou nemovitosti. V případě, že hypotéka pokrývá do 50 % hodnoty nemovitosti, lze čerpat hypotéku bez dokládání výše příjmu, ovšem za vyšší úrokovou sazbu. Hypotékou lze zatížit různě velkou část hodnoty nemovitosti, lze jí financovat až 100 % hodnoty nemovitosti.⁷⁵

⁷⁴ *Stavební spoření* [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>, vlastní zpracování.

⁷⁵ *Stavební spoření* [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>, vlastní zpracování.

4.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida je moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu mezi klientem a finančním poradcem. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i řadu pojišťovacích produktů a přináší výhodné řešení pro klienty v podobě nových konceptů – Moudrého spoření. Vlastníkem Modré pyramidy stavební spořitelny je Komerční banka, a. s., a to ze 100 %.⁷⁶

Obrázek 5: Logo Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.⁷⁷



Stavební spořitelna Modrá pyramida má nabídku produktů rozdělenou na:⁷⁸

- produkty pro spoření a investování,
- na produkty pro pořízení bydlení,
- pojistné produkty,
- bankovní služby,
- úvěrové produkty,
- produkty pro děti a mladé,
- produkty pro právnické osoby.

⁷⁶ *O Modré pyramidě* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>>.

⁷⁷ *Modrá pyramida Váš rádce na finance* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/>>.

⁷⁸ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

Rozdělení není striktní, některé produkty se objevují ve více výše uvedených kategoriích. Prvotní rozdělení slouží pouze k snazší orientaci klientů.

V rámci produktů pro spoření a investování nabízí spořitelna stavební spoření pod názvem Moudré spoření. Ve svých prospektech uvádí, že stavební spoření je výhodné nejen při spoření na vlastní bydlení, ale třeba i na penzi. Základní podmínky stavebního spoření jsou dané zákonem, stejně jako u výše uvedených spořitel. Doba spoření minimálně šest let, státní podpora ve výši maximálně 2 000,- Kč, vklady jsou pojištěny do 100 000,- Euro. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně 10 000,- Kč, poplatek za správu účtu činí 300,- Kč ročně. Spořitelna nabízí úročení vkladů ve výši až 1,5 %. Toto úročení má několik podmínek. Standardní úrok ve výši 1 % je připisován klientovi průběžně, bonusový úrok 0,5 % je připsán na konci spoření, které musí trvat šest let, přičemž v tomto období nesmí klient uzavřít smlouvu o překlenovacím úvěru nebo přijmout úvěr ze stavebního spoření. Součet vkladů klienta v tomto období za každý ukončený kalendářní měsíc musí dosahovat minimálně 0,5 % z cílové částky, což je 6 % z cílové částky za každý ukončený rok spoření. Dále nesmí naspořená částka přesáhnout 500 000,- Kč.⁷⁹

Nad tuto částku, již úrokový bonus není přiznáván. Spořitelna nabízí prodloužení stavebního spoření pomocí produktů:

- Prodloužení 6+,
- Prodloužení 3+.

V případě produktu Prodloužení 6+ jde prakticky o stejné podmínky, jaké jsou uvedeny u Moudrého spoření s tím, že požadované navýšení cílové částky je zpoplatněno pouze 0,5% poplatkem. Produkt Prodloužení 3+ slouží k prodloužení stavebního spoření o tři roky, poplatek za navýšení cílové částky je také 0,5 %, ale bonusové úročení vkladů do 500 000,- Kč je pouze 0,3 %.⁸⁰

Stavební spoření pro děti do deseti let, Spoření Mopísek, přináší zvýhodnění ve formě uzavření smlouvy bez poplatku, cílová částka je však omezena na 150 000,- Kč. Úročení, včetně úrokového bonusu, je shodné s produktem Moudré spoření. Pro starší děti od 11 do 21 let je určen produkt Mopy Junior, který má shodné parametry se spořením Mopísek, pouze sleva na poplatek za uzavření smlouvy není ve výši 100 %,

⁷⁹ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

⁸⁰ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

ale pouze ve výši 50 %. Pro seniory ve věku 55 a více let je určen produkt Spoření třetího věku. Parametry tohoto produktu jsou shodné jako u výše uvedených produktů, zvýhodněný je poplatek za uzavření smlouvy, na který je poskytována 100% sleva, a po 3 letech je klientům umožněn výběr finančních prostředků bez poplatku za předčasné vypořádání smlouvy. V takovém případě však musí klient počítat se ztrátou bonusové úrokové sazby ve výši 0,5 % a ztrátou nároku na státní podporu.⁸¹

V rámci investičních produktů nabízí spořitelna možnost investovat do investičních fondů IKS KB nebo program Vital invest, který představuje investiční životní pojištění. Investiční fondy nabízejí možnost jednorázové investice v minimální výši 5 000,- Kč, případně pravidelné investice od 300,- Kč měsíčně. Investice lze naplánovat na období 1 – 5 let, přičemž po třech letech jsou investiční výnosy osvobozeny od daní. Základní nabízené strategie investování jsou:

- konzervativní,
- balancovaná,
- růstová,
- dynamická.

Liší se od sebe mírou rizika a výnosností. Na rozdíl od stavebního spoření lze podílové listy prodat v krátkém horizontu, obvykle do týdne, a získat tak hotovost.

Investiční životní pojištění označené jako Vital invest nabízí možnost pojistit se proti neočekávaným rizikům a současně investovat. Klient si může vybrat pojištění pro případ smrti nebo dožití, úrazové připojištění, rozhodnout se, jaký bude poměr mezi pojistnou a investovanou částkou, existuje i možnost výběrů v průběhu pojištění a v neposlední řadě je zde možnost odečíst si ročně až 12 000,- Kč od daňového základu.

V oblasti pořízení vlastního bydlení spořitelna dělí produkty na:⁸²

- malé a střední úvěry,
- velké úvěry,
- refinancování.

Pro malé a střední úvěry nabízí produkty Rychloúvěr na lepší bydlení a Úvěr ze stavebního spoření. U produktu Rychloúvěr je možno získat až 700 000,- Kč bez

⁸¹ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

⁸² *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

záruky. Jde o produkt bez poplatků za uzavření úvěru, za správu účtu a mimořádné vklady. Úroková sazba je nyní 6,14 % p. a., úvěr může být splácen až 15 let. Zaplacené úroky lze odečítat od daňového základu.

Úvěr ze stavebního spoření lze získat za obdobných podmínek jako u ostatních spořitelů. Minimální doba trvání stavebního spoření je 24 měsíců, potřebná naspořená částka je 40 % z cílové částky, a dosažený parametr ohodnocení. Aktuální akční nabídka nabízí garantovanou úrokovou sazbu 3,49 % po celou dobu splácení úvěru, úvěr bez zajištění do výše 700 000,- Kč. Zpracování úvěru je zdarma a existuje možnost splatit úvěr v mimořádných splátkách bez pokuty až 10 % cílové částky ročně. Celková doba úvěru je až 15 let. Stejně jako u jiných podobných produktů lze i zde uplatnit daňový odpočet ze zaplacených úroků.⁸³

Produkty Hypoúvěr a Hypoteční úvěr KB se řadí do kategorie velké úvěry. Hypoúvěr kombinuje výhody hypoték a stavebního spoření. Jde především o překlenovací úvěr, který je určen pro vyšší částky úvěru nad 200 000,- Kč a u kterého je potřebné zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Hypoúvěr může být poskytnut pouze do výše 85 % celkové ceny nemovitosti. Vyšší variantou je Hypoúvěr 100, který může být poskytnut jako prostředek financování na celou nemovitost, tento produkt je dražší. Doba splácení úvěru může být až 28 let, úroková sazba je od 1,99 % p. a. Hypoúvěr nabízí možnost mimořádných vkladů bez sankcí. Mimořádnými splátkami není umožňován překlenovací úvěr, ale vklady do stavebního spoření, což vede k rychlejšímu dosažení řádného úvěru a zkrácení doby překlenovacího úvěru. Poplatek za uzavření smlouvy o Hypoúvěru je 2 900,- Kč.

Hypotéční úvěr KB je vhodný použít na koupi nemovitosti do vlastnictví, výstavbu nemovitosti, koupi družstevního bytu, rekonstrukci a modernizaci nemovitosti. Minimální výše úvěru je opět 200 000,- Kč, doba splatnosti úvěru je od 5 do 30 let. Obvykle lze získat 85 – 100 % ceny nemovitosti, přesnou výši určuje banka. Úroková sazba Hypotéčního úvěru začíná na 1,99 % p. a., mimořádné splátky jsou bezplatné pouze v době skončení platnosti úrokové sazby, zpravidla 3, 10 nebo 15 let od podpisu úvěrové smlouvy.⁸⁴

⁸³ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

⁸⁴ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

V rámci pojistných produktů spořitelna nabízí:⁸⁵

- Rizikové penzijní pojištění Moudré pojištění,
- Rizikové životní pojištění pyramida,
- Pojištění penze, které se vztahuje na schopnost platit příspěvky do systému doplňkového penzijního spoření (III. pilíř),
- Pojištění majetku a odpovědnosti,
- Autopojištění (povinné i havarijní pojištění).

V rámci bankovních služeb nabízí spořitelna:

- vedení běžných účtů – MůjÚčet, Konto G2.2, kreditní karty – A karta, lady karta, kreditní karta Visa elektron,
- spořicí účty – KB spořicí konto Bonus, KB spořicí konto Bonus aktiv,
- účty pro děti – dětské konto Beruška.

Další oblastí je poskytování drobných úvěrů bez zajištění, jako bezpečná půjčka, která umožňuje získat úvěr od 15 000,- Kč do 200 000,- Kč a osobní úvěr pro půjčky od 30 000,- Kč do 2 500 000,- Kč.⁸⁶

4.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

Raiffeisen stavební spořitelna byla založena v roce 1993 jako vůbec první stavební spořitelna v České republice. Tedy již více než 21 let zajišťuje pro klienty výhodné stavební spoření, úvěry na bydlení a v současné době i komplexní finanční poradenství založené na vyvážené rozmanité škále finančních produktů.

V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. Mezníkem v historii společnosti se stal rok 2008, kdy se Raiffeisen sloučila s HYPO stavební spořitelnou. V témže roce došlo i ke změně vlastnických podílů obou akcionářů. V současné době drží 90 % akcií Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a 10 % akcií Raiffeisenbank, a. s.⁸⁷

⁸⁵ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

⁸⁶ *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>, vlastní zpracování.

⁸⁷ *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>>.

Obrázek 6: Logo Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.⁸⁸



Spořitelna nabízí stavební spoření ve dvou variantách:⁸⁹

- spořicí tarif,
- úvěrový tarif.

Spořicí tarif nabízí zvýhodněné úročení vkladů ve výši 1,5 %, dobu spoření, státní podporu a pojištění vkladů shodně s ostatními spořitelny. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zpoplatněno 1 % z cílové částky, maximálně však částkou 15 000,- Kč, poplatek za vedení účtu činí 320,- Kč ročně. Tento tarif také umožňuje požádat o úvěr ze stavebního spoření. Ovšem je zapotřebí počítat s tím, že úrok z úvěru je vyšší než při čerpání úvěru, pokud klient využije Úvěrového tarifu. Sazba v tomto případě činí 4,5 % ročně. Existují další dvě varianty Spořicího tarifu, které však mají omezenou horní hranici cílové částky. Tarif spořicí telefonicky nabízí uzavření smlouvy po telefonu, následně je klientovi smlouva doručena kurýrem. Výhodou této varianty je snížení poplatku za uzavření smlouvy na 0,5 % z cílové částky, horní hranice cílové částky je 300 000,- Kč. Spořicí tarif on-line nabízí uzavření pomocí internetového formuláře, smlouva je následně doručena klientovi kurýrem. Tento tarif je osvobozen od poplatku za uzavření smlouvy, horní hranice cílové částky je však omezena na 200 000,- Kč.⁹⁰

Úvěrový tarif se od spořicího liší zejména nižším úročením vkladů. Nabízí několik možností úrokových sazeb při spoření a čerpání úvěru. Jednou z možností je tarif úročený 1 % vkladů a sazbou 3,9 % ročně při čerpání úvěrů, druhý tarif nabízí

⁸⁸ *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/>>.

⁸⁹ *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁹⁰ *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>, vlastní zpracování.

úročení vkladů pouze 0,5 % ročně, při čerpání úvěrů je poté sazba 2,99 % ročně. Ostatní poplatky jsou shodné se spořicími tarify.

Úvěry ze stavebního spoření jsou determinovány uzavřeným tarify. V případě Spořicího tarify je úroková sazba ve výši 4,5 % ročně, podmínky pro přidělení řádného úvěru jsou minimálně dva roky trvající stavební spoření, naspořených 40 % z cílové částky a ukazatel zhodnocení 64. Poplatek za vedení a správu účtu je 360,- Kč ročně. V případě úvěrových tarify při úročení vkladu 1 % ročně je sazba za úvěr 3,9 % ročně, podmínky pro přidělení řádného úvěru jsou minimálně dva roky trvající stavební spoření, naspořených 40 % z cílové částky a ukazatel zhodnocení 64. Poplatek za vedení a správu účtu je 360,- Kč ročně. Nejvýhodnější sazba úvěru 2,99 % je přidělena při tarify s vkladem úročeným 0,5 % ročně. Podmínky pro přidělení úvěru jsou minimálně dva roky spoření, naspoření 35 % z cílové částky a ukazatel zhodnocení 64. Poplatek za vedení a správu účtu je 360,- Kč ročně. Zajištění úvěrů je ve všech případech shodné, od částky přesahující 700 000,- Kč musí být úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti.⁹¹

V oblasti překlenovacích úvěrů nabízí spořitelna dva hlavní produkty:⁹²

- Rekopůjčku,
- Hyposplátku.

Tyto produkty pak mají ještě další varianty, které lze kombinovat s oběma tarify stavebních spoření.

Rekopůjčka má jako další variantu Rekopůjčku plus. Není dosažitelná automaticky pro všechny klienty. Je určena pouze klientům, u kterých spořitelna zná jejich úvěrovou nebo spořicí historii. Rekopůjčka plus umožňuje klientovi dosáhnout na lepší podmínky překlenovacího úvěru. Nevyžaduje žádnou vstupní akontaci a úroková sazba začíná na 4,99 % ročně. Bez zajištění lze získat úvěr do 700 000,- Kč. Rekopůjčka v případě akontace 0 – 10 % nabízí úrokovou sazbu 6,3 % ročně, při akontaci nad 10 % cílové částky nabízí úrokovou sazbu 5,7 % ročně. Bez zajištění lze získat úvěr do 500 000,- Kč. Úrokové sazby lze v obou typech mírně snížit v řádech desetin procenta v případě využití zajišťovacích instrumentů, jako je například životní pojistka. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně však

⁹¹ *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁹² *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>, vlastní zpracování.

10 000,- Kč, poplatek za správu účtu činí 360,- Kč ročně. Oba poplatky jsou shodné pro Rekopůjčku i Rekopůjčku plus.

Překlenovací úvěr Hyposplátka je již podle názvu alternativou hypotéčního úvěru. Nabízí více variant než Rekopůjčka. Minimální výše úvěru je 300 000,- Kč a úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Hyposplátka běžně pokrývá financování do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Varianta 100 je určena pro potřeby financování úvěru ve výši 81 – 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Varianta plus je určena pro klienty, o kterých má spořitelna kladné reference, například spoří nebo již v minulosti splatili úvěr. Úroková sazba překlenovacího úvěru Hyposplátky začíná na sazbě 2,9 % ročně, v případě získání varianty plus lze dosáhnout na sazbu 2,6 % ročně. Překlenovací úvěr ve variantě 100 je úročen 4,2 % ročně, v případě kombinace s variantou plus se sazba sníží na 3,9 % ročně. I u Hyposplátky lze mírně snížit výši úrokové sazby v případě využití zajišťovacích instrumentů. Hyposplátka a Hyposplátka plus jsou osvobozeny od poplatku za uzavření smlouvy, poplatek za správu účtu je 360,- Kč ročně. Varianty Hyposplátka plus a Hyposplátka plus 100 vyžadují poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1 % z cílové částky a poplatek za správu účtu 360,- Kč ročně.⁹³

Spořitelna dále nabízí finanční produkty a pojištění:⁹⁴

- kreditní kartu Easy,
- doplňkové penzijní spoření,
- kapitálové a investiční životní pojištění,
- pojištění staveb a bytových jednotek,
- pojištění domácnosti,
- úrazové pojištění,
- hypotéční úvěry,
- pojištění úvěru,
- bankovní účet Ekonto,
- pojištění motorových vozidel,
- pojištění odpovědnosti za škodu.

⁹³ *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>, vlastní zpracování.

⁹⁴ *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>.

4.5 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Historie stavebního spoření na evropském kontinentě a také stavební spořitelny Wüstenrot, která se stala základem finanční skupiny Wüstenrot, je rok 1921, německé městečko Wüstenrot, „Spolek přátel“ a jeho motto „Každé rodině střechu nad hlavou“. Na základě expanze do mnoha evropských zemí a také spojením s jednou z největších německých pojišťovacích společností Württembergische AG se Wüstenrot stal významnou mezinárodní finanční institucí.

Počátek skupiny Wüstenrot v České republice je velmi úzce spojen s počátky stavebního spoření. Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. zahájila svou činnost na podzim roku 1993, tedy hned v roce, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Od té doby si získala důvěru statisíců klientů, kterým stavební spoření umožnilo financovat bydlení, vytvořit finanční rezervy na stáří i ušetřit si peníze na jiné potřeby.

Stejně jako v mateřských zemích i v České republice bylo záměrem Wüstenrotu poskytnout klientům ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. Proto byla v roce 1998 založena Wüstenrot, životní pojišťovna, a. s., která klientům nabídla zajímavé produkty rizikového a kapitálového životního pojištění, které v průběhu dalších let doplnila investičním životním pojištěním.

V roce 2003, kdy svoji činnost zahájila Wüstenrot hypoteční banka, a. s., rozšířil Wüstenrot sféru své činnosti o hypoteční obchody. Své prvotní portfolio sestávající z hypotečních úvěrů pro fyzické osoby a vydávání hypotečních zástavních listů banka postupně rozšířila o hypoteční a podnikatelské úvěry poskytované pro účely bydlení právnickým osobám.

Čtvrtou, nejmladší společností skupiny, je Wüstenrot pojišťovna, a. s., která získala licenci v květnu 2008 a specializuje se na neživotní pojištění, a to především na pojištění bydlení, pojištění vozidel, pojištění malých a středních podnikatelů a cestovní pojištění.

Všechny čtyři společnosti finanční skupiny Wüstenrot vzájemně velmi úzce spolupracují a mají i společnou obchodní síť finančních poradců. Díky tomu má klient

Wüstenrotu svého osobního finančního poradce, a tím všechny potřebné služby snadno dostupné pod jednou střešou.⁹⁵

Obrázek 7: Logo Wüstenrot stavební spořitelny, a. s.⁹⁶



Stavební spoření nabízí spořitelna ve variantách:⁹⁷

- ProSpoření,
- ProÚvěr,
- PÚ tarif OF-P pro žadatele o překlenovací úvěr,
- variantu pro děti do 18 let Kamarád.

Základní podmínky jsou pro všechny typy spoření stejné, doba spoření minimálně šest let, státní podpora ve výši 2 000,- Kč ročně, vedení účtu je zpoplatněno částkou 324,- Kč ročně. Varianta ProSpoření je vhodná pro žadatele, kteří chtějí spíše spořit. Garantovaný úrok z vkladů činí 1 % ročně, při splnění určitých podmínek lze po dobu sedmi let získat bonus 0,5 % ročně. Pro přiznání bonusu musí klient mezi 2. – 6. rokem pravidelně naspořit 6 – 9 % z cílové částky, po celou dobu trvání smlouvy neuzavře smlouvu o úvěru, nezmění cílovou částku, nepřispoří cílovou částku, neukončí smlouvu a nedojde k vyplacení jakékoli části z uspořené částky. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z cílové částky, maximálně 30 000,- Kč, kterou lze o 0,5 % snížit při uzavření smlouvy na internetu (klient vyplní a vytiskne formulář na internetu a doručí jej do spořitelny). Úrok z úvěru však činí 3,99 % ročně. Spoření pro děti Kamarád a Kamarád plus mají stanoveny stejné podmínky, liší se pouze zvýhodněným poplatkem za uzavření smlouvy. Cílová částka pro spoření Kamarád činí 150 000,- Kč, pro spoření Kamarád plus 300 000,- Kč.

⁹⁵ *Profil společností skupiny Wüstenrot spořitelna* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>>.

⁹⁶ *Wüstenrot loga ke stažení* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/media/loga-ke-stazeni/>>.

⁹⁷ *Stavební spoření* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>>, vlastní zpracování.

Varianty vhodnější pro využití úvěru jsou ProÚvěr OY-U a ProÚvěr OZ-U. Poplatky za uzavření smlouvy a správu účtu jsou shodné jako v předchozí variantě ProSpoření, úročení vkladů je pouze 0,5 % ročně, úrok z úvěru je v případě varianty OY-U pouze 1,99 %, ve variantě OZ-U 3,49 % ročně. V případě varianty OY-U však nelze žádat o překlenovací úvěr. Podmínky pro přidělení úvěru jsou naspoření 40 % z cílové částky a dosažení ohodnocovacího čísla 600.

Pro klienty, kteří potřebují okamžité získání finančních prostředků je určena varianta PÚ-TARIF OF-P. Podmínky a poplatky za uzavření jsou shodné jako u předchozích variant, úročení vkladů je pouze 0,1 % ročně, úrok z úvěru je 2,99 % ročně.

Překlenovací úvěry spořitelna nabízí ve variantách ProBydlení, ProBydlení Express a ProBydlení H. Základní rozlišení variant je, že první varianta je omezena cílovou částkou 900 000,- Kč, varianta Express je omezena časově, klient musí úvěr splatit do osmi let, varianta H je bez omezení. Překlenovací úvěry lze kombinovat s výše uvedenými variantami stavebního spoření vyjma varianty ProÚvěr OZ-Y. Varianta Express má základní sazbu úroků z úvěru 6,4 % ročně, v kombinaci se spořením Tarif OF-P 5,4 % ročně. Obdobně varianty ProBydlení a ProBydlení H mají základní sazbu 7,1 % ročně v kombinaci se spořením Tarif OF-P 6,1 % ročně. Sazby lze u všech variant dále snížit o 1 % ročně při zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, o další procento ročně pokud úspora na účtu stavebního spoření je minimálně ve výši 40 % cílové částky a o 0,4 % ročně v případě získání Slevy Wüstenrot. Tu lze získat v případě, že klient, případně někdo z rodinných příslušníků (uvedených ve všeobecných obchodních podmínkách) je klientem, tzn. má uzavřenou jinou smlouvu či smlouvy o finančních službách s WSS nebo WHB a tato smlouva nebo smlouvy jsou dosud (k datu podepsání žádosti o úvěr) účinné (nejsou ukončené) případně ve fázi návrhu nebo klientem, tzn. má uzavřenou jinou smlouvu či smlouvy o finančních službách s pojišťovnou WŽP/WP jako pojistník nebo pojišťovaná osoba a tato smlouva nebo smlouvy jsou dosud (k datu podepsání žádosti o úvěr) účinné (nejsou ukončené) případně ve fázi návrhu; nevztahuje se však na pojistné smlouvy o cestovním pojištění.⁹⁸

⁹⁸ *Stavební spoření* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>>, vlastní zpracování.

Jako další produkty spořitelna nabízí hypotéční úvěry Hypotéku Wüstenrot a Hypotéku Refin s úrokovou sazbou od 1,84 % resp. 1,74 % ročně. Dále spořitelna nabízí:⁹⁹

- pojištění aut,
- pojištění bydlení,
- pojištění života,
- pojištění podnikatelů,
- cestovní pojištění,
- doplňkové penzijní připojištění.

4.6 Komparace nabídek stavebních spořitelen

Nabídka produktů všech stavebních spořitelen je velmi široká. Celkem stavební spořitelny nabízejí 22 spořicíh tarifů, 15 tarifů pro poskytnutí řádných úvěrů a 51 tarifů pro poskytnutí překlenovacích úvěrů.

Tabulka 1: Přehled tarifů jednotlivých stavebních spořitelen¹⁰⁰

Název stavební spořitelny	Počet tarifů spoření	Počet tarifů úvěrů	Počet tarifů překlenovacích úvěrů
Stavební spořitelna České spořitelny	2	1	8
ČMSS	4	5	12
Modrá pyramida stavební spořitelna	4	3	7
Raiffeisen stavební spořitelna	6	3	12
Wüstenrot	6	3	12

Nejvíce tarifů nabízejí všechny stavební spořitelny v oblasti překlenovacích úvěrů. Nejširší portfolio svých služeb a to celkem 21 produktů nabízejí celkem tři stavební spořitelny Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. a Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. nabízí celkem 14 produktů a na trhu stavebního spoření má nejmenší nabídku 11 produktů Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Nejméně přehledná situace pro klienty nastává v případě, že se rozhodnou využít překlenovací úvěr ze stavebního spoření, kde je také největší rozdíl v úrokových

⁹⁹ *Stavební spoření* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>>, vlastní zpracování.

¹⁰⁰ Vlastní zpracování.

sazbách, které klient za úvěr zaplatí. Úrokové sazby se pohybují od 1,99 % p. a. u dvou produktů Hypoúvěr+ od Modré pyramidy a. s., naopak nevyšší úroková sazba 6,9 % p. a. je u třech produktů Kredit 100+ od ČMSS a. s. Většina překlenovacích úvěrů má od určité částky také podmínku zajištění úvěru zástavou nemovitosti.

Tabulka 2: Přehled spořicíh tarifů jednotlivých stavebních spořitelen¹⁰¹

Název stavební spořitelny	Název tarifu	Poplatek za uzavření smlouvy	Úroková sazba a pravidelný poplatek
Stavební spořitelna České spořitelny	Standard	1 % z cílové částky	1,00 % 310 Kč ročně
	Standard online	495 Kč	1,00 % 310 Kč ročně
ČMSS	Garant 15	1 % z cílové částky, max. 15 000,- Kč	1,00 % 330 Kč ročně
	MULTI	1 % z cílové částky, max. 15 000,- Kč	1,30 % 330 Kč ročně
	MULTI akce D+R	1 % z cílové částky, max. 15 000,- Kč	1,30 % 330 Kč ročně
	MULTI akce Děti	1 % z cílové částky, max. 15 000,- Kč	1,30 % 330 Kč ročně
Modrá pyramida stavební spořitelna	Mopísek	zdarma	1,00 % 300 Kč ročně
	Mopy Junior	0,5 % cílové částky	1,00 % 300 Kč ročně
	Optimal	1 % z cílové částky, max. 10 000,- Kč	1,00 % 300 Kč ročně
	Spoření třetího věku	zdarma	1,00 % 300 Kč ročně
Raiffeisen stavební spořitelna	S 151	zdarma	1,00 % 80 Kč čtvrtletně
	S151 online	zdarma	1,00 % 80 Kč čtvrtletně
	S 151 telefonicky	0,5 % z cílové částky	1,00 % 80 Kč čtvrtletně
	S 154	zdarma	0,50 % zdarma
	U 152	1 % z cílové částky, max. 15 000,- Kč	0,50 % 80 Kč čtvrtletně
	U 153	1 % cílové částky, max. 15 000,- Kč	0,10 % 80 Kč čtvrtletně
Wüstenrot	Pro Spoření OF-S	1 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	1 % plus bonus 0,5 % 27 Kč měsíčně
	Pro Spoření OF-S + Kamarád	1 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	1 % plus bonus 0,5 % 27 Kč měsíčně
	Pro Spoření OF-S + Kamarád+	1 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	1 % plus bonus 0,5 % 27 Kč měsíčně
	Pro Spoření OF-S online	0,5 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	1 % plus bonus 0,5 % 27 Kč měsíčně
	Pro Úvěr OY-U	1 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	0,5 % 27 Kč měsíčně
	Pro Úvěr OZ-U	1 % z cílové částky, max. 30 000,- Kč	0,5 % 27 Kč měsíčně

¹⁰¹ Vlastní zpracování.

Přehlednější situace než u překlenovacích úvěrů je u spořicíh tarifů stavebních spořitelen. Není zde ani tak velký rozdíl v úrokových sazbách vkladů, které se nyní pohybují mezi 0,10 % p. a. u tarifu U 153 od Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. a 1 % p. a. u většiny produktů na trhu.

Nejmenší nabídku tarifů spořicíh smluv má Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., kde má potencionální klient na výběr pouze ze dvou tarifů při stejných úrokových sazbách. Rozdíl je pouze v poplatku za uzavření smlouvy, kdy je zvýhodněna smlouva uzavírána online.

Naopak nejširší nabídku tarifů nabízí Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., která nabízí celkem šest tarifů spoření, které jsou určeny pro dospělou populaci. Jsou zde i největší rozdíly v úročení z vkladů klienta a to od 0,10 % p. a. po 1 % p. a.

Do portfolia produktů Českomoravské stavební spořitelny, a. s., Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. a Wüstenrot stavební spořitelny, a. s. patří i speciální tarify, které jsou určeny dětem a mladistvým do 21 let. Českomoravská stavební spořitelna, a. s. nabízí v současné době celkem čtyři tarify, z nichž dva jsou určeny pouze pro děti do 18 let. V podstatě tak má potencionální dospělý klient výběr pouze ze dvou variant spoření, při čem tarif Garant 15 stavební spořitelna sama doporučuje, vzhledem k nízké sazbě úročení, jako tarif vhodný spíše pro budoucí úvěr.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., nabízí pro dospělého klienta v podstatě pouze jeden vhodný spořicí tarif, a to tarif Optimal. Tarif Spoření třetího věku je totiž určen pouze klientům od 55 let a další dva tarify Mopísek a Mopy Junior jsou určeny dětem od 10 let do 21 let (včetně). Zde je tedy nabídka pro klienty velmi přehledná.

Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. má ve svém portfoliu nabídek v současné době celkem šest tarifů, z nichž dva – ProSpoření OF-S + Kamarád a ProSpoření OF-S + Kamarád+ jsou spoření s úrokovým bonusem pro děti. Dospělým klientům tedy spořitelna nabízí celkem čtyři tarify, z nichž jeden z nich – ProSpoření OF-S online, jak již z názvu vyplývá, je možné uzavřít pouze přes internet. U čtyř tarifů pak spořitelna nabízí bonus úročení 0,5 % při splnění podmínek, se kterými je klient při podpisu smlouvy seznámen.

Tabulka 3: Přehled tarifů řádných úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen¹⁰²

Název stavební spořitelny	Název tarifu	Poplatek za poskytnutí úvěru	Úroková sazba a pravidelný poplatek
Stavební spořitelna České spořitelny	Standard	zdarma	3,99 % 310 Kč ročně
ČMSS	Garant 15	zdarma	2,95 % 330 Kč ročně
	MULTI 15	zdarma	4,30 % 330 Kč ročně
	MULTI 20	zdarma	4,30 % 330 Kč ročně
	MULTI 25	zdarma	4,30 % 330 Kč ročně
	MULTI 30	zdarma	4,30 % 330 Kč ročně
Modrá pyramida stavební spořitelna	Optimal pomalá	zdarma	3,89 % 300 Kč ročně
	Optimal rychlá	zdarma	3,99 % 300 Kč ročně
	Optimal standard	zdarma	3,89 % 300 Kč ročně
Raiffeisen stavební spořitelna	S 151	zdarma	4,00 % 90 Kč čtvrtletně
	U 152	zdarma	3,50 % 90 Kč čtvrtletně
	U 153	zdarma	2,99 % 90 Kč čtvrtletně
Wüstenrot	Pro Spoření OF-S	zdarma	3,99 % 27 Kč měsíčně
	ProÚvěr OY-U	zdarma	1,99 % 27 Kč měsíčně
	ProÚvěr OZ-U	zdarma	3,49 % 27 Kč měsíčně

Pro klienty je dle autorky nejjednodušší orientace pravděpodobně v nabídce řádných úvěrů od stavebních spořitel. Stavební spořitelny v současné době nabízejí celkem 15 tarifů pro řádný úvěr ze stavebního spoření. Největší portfolio tarifů pro úvěr nabízí největší stavební spořitelna na finančním trhu České republiky Českomoravská stavební spořitelna, a. s. Je celkem o čtyři produkty při úrokové sazbě od 2,95 % p. a. u tarifu Garant 15, ostatní tři tarify pak nabízejí stejné podmínky, tedy úrokovou sazbu 4,3 % p. a., poplatek 330,- Kč ročně a u ani jednoho z tarifů se neplatí poplatek za poskytnutí úvěru.

Modrá pyramida stavební spořitelna a. s., Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. a Wüstenrot stavební spořitelna a. s., pak nabízejí vždy možnost výběru ze tří tarifů řádného úvěru ze stavebního spoření. Nejmenší rozdíly jsou u úvěru od Modré pyramidy, kde se úrokové sazby liší pouze 0,11 % mezi nejlevnější a nejdražší variantou. Úrokové sazby u tarifů Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. jsou již trochu

¹⁰² Vlastní zpracování.

vyšší. Nejnižší úrokovou sazbu 2,99 % p. a. nabízí tarif U 153, naopak nejdražším produktem u této spořitelny je úvěr S 151, který je úročen sazbou 4,00 % p. a., rozdíl tedy činí 1,01 %. Nejvyšší rozdíly v úrokových sazbách jsou mezi tarify, které nabízí Wüstenrot stavební spořitelna a. s. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí tarif ProÚvěr OY-U. Při využití tohoto produktu zaplatí klient úrok pouze 1,99 % p. a. naopak nejdražším úvěrem je tarif Pro Spoření OF-S s úrokovou sazbou 3,49 % p. a., jde tedy produkt s úrokem vyšším o 2 %.

Jak z výše uvedeného vyplývá, situace na trhu stavebního spoření je pro klienta velmi nepřehledná a to především pokud se rozhodne pro financování vlastního bydlení pomocí překlenovacího úvěru. Nabídky produktů překlenovacích úvěrů všech stavebních spořitelna čítají celkem 51 tarifů. Orientovat se v takovém množství nabídek není pro klienty vůbec jednoduché a bohužel nejen pro klienty. Často i sami pracovníci stavebních spořitelen mají problém se v nabídce tarifů vlastní spořitelny vyznat a zejména u překlenovacích úvěrů pak dobře poradit klientovi, který z nabízených tarifů k financování vlastního bydlení využít.

Autorka doporučuje stavebním spořitelnám, aby se nad touto situací zamyslely. Stavební spořitelny by měly zvážit, zda by nebylo vhodné vyhodnotit, jak jsou jednotlivé tarify překlenovacích úvěrů využívány, případně je optimalizovat a nabízet tak klientům menší počet tarifů za výhodnějších podmínek. Stavební spořitelny by tímto krokem dle subjektivního názoru autorky získaly nové klienty, jelikož při výhodnějších podmínkách a větší přehlednosti nabízených produktů dojde k vyššímu zájmu o nabízené tarify. Zároveň lze předpokládat snížení provozních nákladů stavebních spořitelen.

5 SIMULACE FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

Jak již výše bylo uvedeno, financování vlastního bydlení lze z prostředků stavebního spoření realizovat dvěma způsoby. Řádným úvěrem, který je klientovi poskytnut v případě dlouhodobého spoření, nebo překlenovacím úvěrem v době, kdy klient ještě nemůže čerpat řádný úvěr.

Abychom mohli porovnat, který typ financování je pro klienta výhodnější, bude na modelové situaci popsán rozdíl mezi řádným a překlenovacím úvěrem, a to u dvou stavebních spořitelen, Českomoravské stavební spořitelny a u stavební spořitelny Wüstenrot. Výše uvedené stavební spořitelny byly zvoleny proto, že Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou v České republice. Od roku 1993 uzavřelo stavební spoření u této spořitelny více než 6,2 milionu klientů a spořitelna poskytla bezmála milion úvěrů na bydlení. Pro ČMSS pracuje více než 2 000 renomovaných finančních poradců.¹⁰³

Stavební spořitelna Wüstenrot patří do finanční skupiny Wüstenrot, která je součástí nadnárodní společnosti Wüstenrot & Württembergische AG, finanční instituce, jejíž tradice sahá do 1. poloviny 19. století. Patří mezi nejstarší společnosti zabývající se problematikou stavebního spoření v Evropě. V České republice zahájila svou činnost na podzim roku 1993, tedy v roce, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Od té doby získala důvěru 550 000 klientů a spravuje jim více než tři čtvrtě milionu smluv.¹⁰⁴

Získat úvěr ze stavebního spoření je možné dvěma způsoby. V případě, že žadatel o úvěr s touto potřebou počítal již dříve a má na stavebním spoření naspořenou potřebnou část z celkové částky a získal dostatečné ohodnocované číslo, může požádat o řádný úvěr.

Dále může nastat situace, kdy žadatel nemá naspořenu dostatečnou částku, případně nesplnil další podmínku – dosažení určité hodnoty ohodnocovaného čísla. V těchto případech stavební spořitelny umožňují žadateli o úvěr využít překlenovací úvěr, který je úročen vyšším procentem než řádný úvěr, ale umožňuje získání potřebné částky na nákup nemovitosti v aktuálním čase.

¹⁰³ O ČMSS [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-04-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.

¹⁰⁴ Interní zdroj Wüstenrot.

Pro potřeby této práce předpokládejme nákup bytu 2+1 v Českých Budějovicích v hodnotě 1 500 000,- Kč.

V případě získání řádného úvěru předpokládejme, že klient zvažuje nákup nemovitosti v budoucnu, nedisponuje žádnými významnějšími úsporami a chce se na financování vlastního bydlení připravit.

V případě překlenovacího úvěru budeme předpokládat, že žadatel nemá uzavřené stavební spoření, ale disponuje finančními prostředky ve výši 300 000,- Kč, které může použít jako mimořádný vklad.

5.1 Řádný úvěr

Řádný úvěr ze stavebního spoření je úvěr na řešení bytových potřeb s velmi výhodnou úrokovou sazbou, která je garantována po celou dobu jeho splácení. Výše úvěru ze stavebního spoření je dána rozdílem mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření (vklady, státní podpora za celou dobu spoření) a může být poskytnut po splnění stanovených podmínek.

Pokud má klient zájem o úvěr ze stavebního spoření, jehož úroková sazba je garantována po celou dobu jeho splácení, je zapotřebí mít založeno stavební spoření u většiny stavebních spořitelén minimálně 2 roky. Není to ovšem jediné kritérium, podle kterého se přiděluje úvěr ze stavebního spoření. Klient musí naspořit v závislosti na zvolený produkt určitá procenta z cílové částky a musí též dosáhnout stanoveného ukazatele zhodnocení nebo hodnotícího čísla.

5.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

ČMSS svou nabídku člení na tarify (nabízí tarify MULTI a Garant), tarif MULTI má navíc čtyři varianty - MULTI 15, MULTI 20, MULTI 25 a MULTI 30. Všechny čtyři varianty tarifu MULTI mají stejnou úrokovou sazbu vkladů (1,3 %) i úvěru ze stavebního spoření (4,3 %), shodují se i v hodnotě minimálního procenta naspoření (35 %). Rozdíly jsou ve výši splátky úvěru ze stavebního spoření a hodnotícího číselného faktoru.

Hodnotící číselný faktor ovlivňuje čekací dobu na přidělení - čím je hodnotící číselný faktor vyšší, tím je kratší čekací doba na přidělení úvěru ze stavebního spoření.

Vybraný tarif MULTI 15 úročí vklady 1,3 %, úrok z úvěru je 4,3 %, minimální procento naspoření z celkové částky je 35 %, hodnotící číselný faktor je 48.

5.1.2 *Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.*

Wüstenrot, stejně jako ČMSS, nabízí také několik druhů úvěrů, s úročením vkladů 0,5 % a úrokem z úvěru od 1,99 % do 3,99 %. Vybraný tarif OZ-U úročí vklady 0,5 %, úrok z úvěru je 3,49 %, minimální procento naspoření z celkové částky je 40 %, koeficient ohodnocení 1,2.

5.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr (někdy se označuje jako meziúvěr) je řešením pro každého, kdo bezprostředně potřebuje peníze na bytovou potřebu, a to jak v situaci, že dosud nemá založeno stavební spoření, tak i v situaci, kdy je již klientem stavební spořitelny, ale ještě si spořením nevytvořil nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Z překlenovacího úvěru se platí pouze úroky. Klient současně spoří a spořením si vytváří nárok na úvěr ze stavebního spoření. Posléze naspořenou částkou a úvěrem ze stavebního spoření překlenovací úvěr splatí a zůstane ke splácení jen úvěr ze stavebního spoření.

5.2.1 *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.*

Překlenovací úvěr Českomoravské stavební spořitelny Topkredit slouží k zajištění okamžitého získání prostředků k financování bydlení. Používá se v případě, že klient nemá naspořeno na stavebním spoření nic nebo výše úspor na stavebním spoření nedostačuje podmínkám pro přidělení řádného úvěru. Úroková sazba úvěru je pevná až do přidělení cílové částky. V našem modelovém případě je úrok 3,1 % z cílové částky.

5.2.2 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Tarif Pro Bydlení v kombinaci s PÚ Tarif OF-P je produkt Wüstenrot stavební spořitelny vhodný k pokrytí naléhavé potřeby úvěru v případě nedostatečně vysokých úspor nebo nedostatečné doby spoření. Výhodou je, že umožňuje klientovi zakoupit i družstevní byt v ceně do dvou milionů Kč bez ručení jinou nemovitostí.

Výše úrokové sazby závisí na tarifní variantě, době splatnosti a zajištění úvěru. Základní úroková sazba je 6,1 %, kterou lze snížit o 1 % při zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. V případě splacení úvěru do osmi let, lze použít zvýhodněnou variantu Expres.

5.3 Komparace nabídek řádného a překlenovacího úvěru

Pro komparaci nabídek jsou z každého tarifu vybrány dvě varianty v celkové výši měsíčních splátek v rozmezí od necelých 10 000,- Kč do 12 000,- Kč. Tato částka byla zvolena jako modelová možnost splátky úvěru. Jde o částku, která by v rámci investice do vlastního bydlení mohla být z rodinného rozpočtu měsíc uvolněna. Tato částka rovněž odpovídá ceně běžného nájmu v Českých Budějovicích a pro zájemce o bydlení představuje rozhodování mezi alternativou nájemního bydlení nebo pořízení vlastního bydlení. V tabulce č. 1 jsou uvedeny typy překlenovacích úvěrů od spořitelny Wüstenrot a ČMSS, každý za stejných podmínek, liší se pouze celkovou částkou splátky.

Překlenovací úvěr je speciální typ úvěru. Používá se pro období, ve kterém klient nesplňuje podmínky pro přidělení řádného úvěru. V tomto období se splátka skládá ze dvou částí. Jednu část splátky tvoří úrok překlenovacího úvěru, přičemž klient splácí úroky dané sazbou překlenovacího úvěru z celé cílové částky. Druhá část splátky je vklad na účet stavebního spoření. Tento vklad je úročen sazbou danou podmínkami konkrétního stavebního spoření. Po naspoření potřebné částky a dosažení ohodnocovacího čísla se změní překlenovací úvěr na řádný úvěr, úročený sazbou danou podmínkami konkrétního stavebního spoření. Poté je celá měsíční splátka použita na splacení úvěru.

Tabulka 4: Simulace překlenovacího úvěru (v Kč)¹⁰⁵

varianta úvěru	ProBydlení H+PŮ-Tarif OF-P		TopKredit + MULTI 15		
	1 - WUST	2 - WUST	3 - ČMSS	4 - ČMSS	
cílová částka	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	Překlenovací úvěr
úrok z vkladů %	0,10	0,10	1,30	1,30	
úrok z překlenovacího úvěru %	5,10	5,10	3,10	3,10	
akontace	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	
měsíční splátka překl.úvěru %	6 375,00	6 375,00	3 875,00	3 875,00	
měsíční splátka spoření	4 500,00	6 000,00	6 000,00	7 500,00	
měsíční platba celkem	10 875,00	12 375,00	9 875,00	11 375,00	
počet měsíčních splátek	71,00	64,00	52,00	47,00	
zapláceno za překl.úvěr	772 125,00	792 000,00	513 500,00	534 625,00	
úrok z úvěru	2,99	2,99	4,30	4,30	Řádný úvěr
měsíční splátka úvěru	10 875,00	12 375,00	12 000,00	12 000,00	
počet měsíčních splátek	90,63	72,38	84,69	80,32	
zapláceno za úvěr	985 601,25	895 702,50	1 016 280,00	963 840,00	
celkem měsíčních splátek	161,63	136,38	136,69	127,32	
celkem zapláceno	2 057 726,25	1 987 702,50	1 829 780,00	1 798 465,00	

Tabulka 5: Simulace řádného úvěru (v Kč)¹⁰⁶

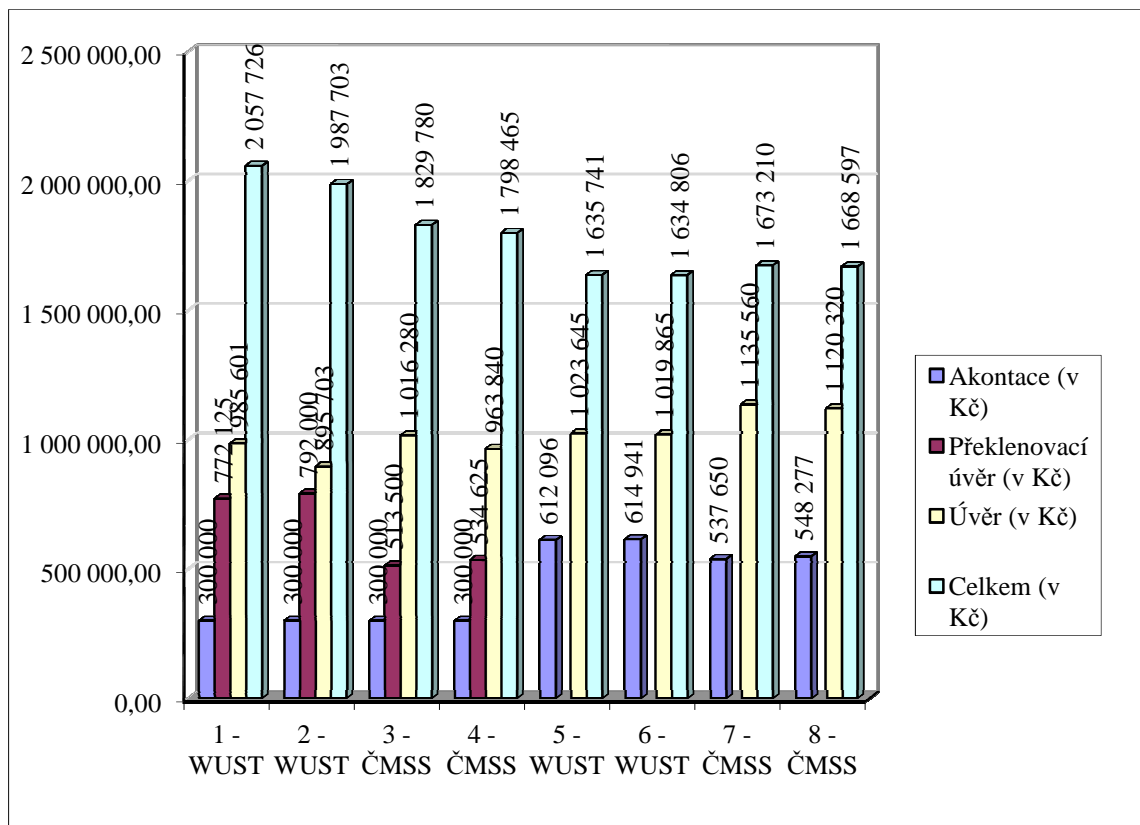
varianta úvěru	ProÚvěr OZ-U		MULTI 15		
	5 - WUST	6 - WUST	7 - ČMSS	8 - ČMSS	
cílová částka	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	Spoření
úrok z vkladů %	0,50	0,50	1,30	1,30	
měsíční spoření	3 000,00	4 500,00	3 000,00	4 500,00	
čekací doba na přidělení úvěru měsíců	194,00	133,00	165,00	116,00	
naspořená částka	612 096,22	614 941,09	537 649,88	548 277,07	
výše úvěru	887 903,78	885 058,91	962 350,12	951 722,93	Úvěr
úrok z úvěru %	3,49	3,49	4,30	4,30	
měsíční splátka úvěru	10 500,00	10 500,00	12 000,00	12 000,00	
počet měsíčních splátek	97,49	97,13	94,63	93,36	
zapláceno za úvěr	1 023 645,00	1 019 865,00	1 135 560,00	1 120 320,00	
celkem měsíčních splátek	291,49	230,13	259,63	209,36	
celkem zapláceno	1 635 741,22	1 634 806,09	1 673 209,88	1 668 597,07	

Z příkladů je vidět, že při použití překlenovacích úvěrů spořitelny nabízejí různé úročení překlenovacích úvěrů i rozdílné úročení vkladů. V našem příkladu spořitelna Wüstenrot nabízí pouze 0,1 % úročení spoření oproti 1,3 % úročení spoření u ČMSS. Sazba překlenovacího úvěru je u Wüstenrotu 5,1 %, u ČMSS pouze 3,1 %. Naopak úrok z řádného úvěru nabízí nižší Wüstenrot pouze 2,99 %, zatímco sazba u ČMSS je 4,3 %.

¹⁰⁵ Vlastní výpočet.

¹⁰⁶ Vlastní výpočet.

Graf 1: Srovnání jednotlivých příkladů v Kč¹⁰⁷

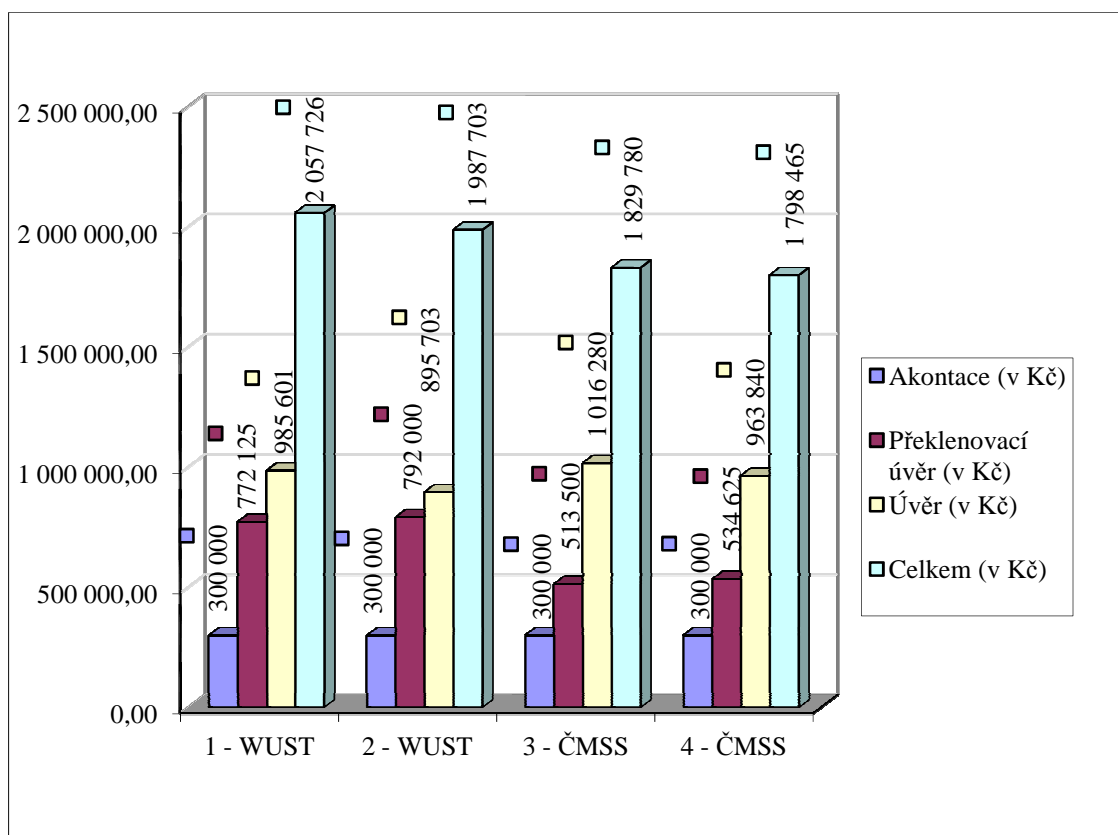


Z tabulky i z grafického vyjádření vidíme, že u ČMSS je úrok z řádného úvěru vyšší a činí 4,30 %, zatímco u Wüstenrotu je úrok z úvěru 3,49 %, je tedy o 1,11 % nižší. Stejně tomu je i u částky zaplacené za úvěr, a to při obou variantách měsíčního spoření. Pokud si klient bude měsíčně spořit 4 500,- Kč, rozdíl v částce zaplacené za úvěr mezi ČMSS a stavební spořitelnou Wüstenrot činí 104 455,- Kč. Při vkladu 3 000,- Kč měsíčně pak rozdíl mezi oběma spořitelkami činí 111 915,- Kč.

Lze tedy konstatovat, že řádný úvěr ze stavebního spoření je výhodnější u stavební spořitelny Wüstenrot. Celkový rozdíl v částce zaplacené za úvěr pak činí 37 468,66 Kč při měsíční částce spoření 3 000,- Kč a 34 150,98 Kč při měsíční částce spoření 4 500,- Kč vždy ve prospěch Wüstenrotu.

¹⁰⁷ Vlastní výpočet.

Graf 2: Srovnání jednotlivých příkladů u překlenovacích úvěrů¹⁰⁸



Pokud srovnáme příklady, kdy u Wüstenrotu v době překlenovacího úvěru klient splácí měsíčně částku 10 875,- Kč, z toho však 6 375,- Kč jako splátku úroků a pouze 4 500,- Kč jako spoření. U ČMSS při obdobné částce 11 375,- Kč měsíčně splácí pouze 3 875,- Kč jako splátku úroků a 7 500,- Kč se ukládá jako spoření. Rozdíl v počtu splátek v období meziúvěru je pak 71 oproti 47 splátkám.

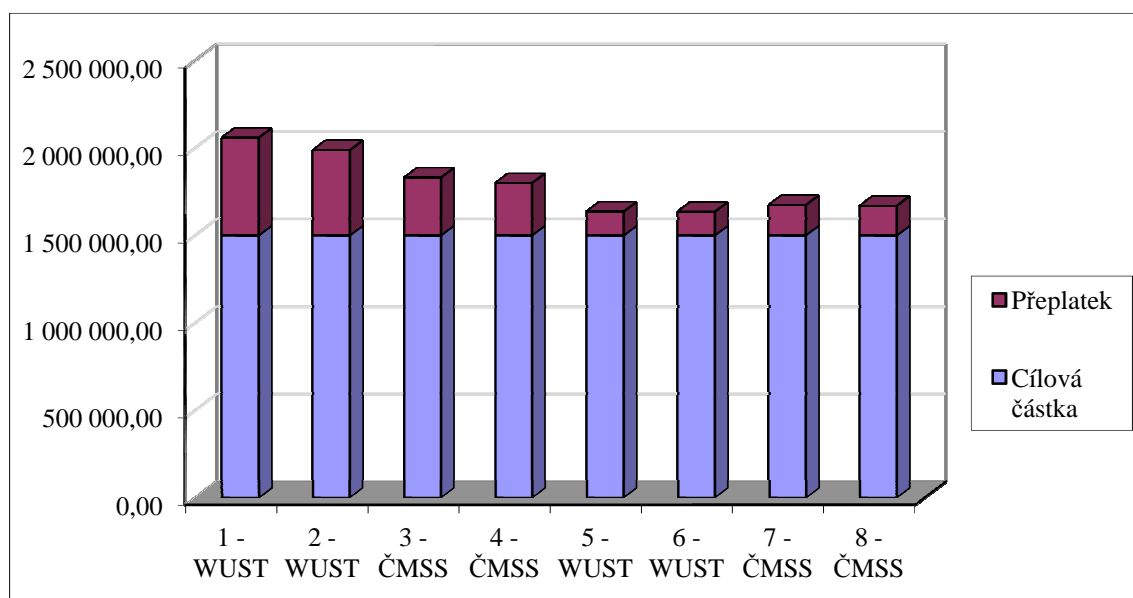
Následně pak splácením řádného úvěru u Wüstenrotu dochází k mírnému snížení měsíční splátky úvěru na 10 875,- Kč po dobu 90,63 měsíců oproti 12 000,- Kč měsíční splátky po dobu 80,32 měsíců u ČMSS. Celkový počet splátek tak dosahuje 161,63 měsíců oproti 127,32 měsícům a celkové částce 2 057 726,25 Kč u Wüstenrotu a 1 798 465,- Kč u ČMSS.

Úvěr ze stavebního spoření bez překlenovacího úvěru klient získá pouze za podmínky naspoření minimálně 30 – 40 % z cílové částky a získání ohodnocovaného čísla. Tento typ úvěrů je vhodný zejména pro klienty, kteří spořili dlouhou dobu před tím, než se rozhodli využít úvěr.

¹⁰⁸ Vlastní výpočet.

Další tabulka srovnává spoření u Wüstenrotu a ČMSS při měsíčních vkladech 3 000,- Kč a 4 500,- Kč měsíčně. Výhodnější úrokovou sazbu v tomto případě nabízí ČMSS, a to 1,3 % oproti 0,5 % u Wüstenrotu. Naopak úročení úvěru nabízí nižší Wüstenrot, 3,49 % oproti 4,3 %. Je vidět, že doba spoření je díky nižším úrokům na spoření u Wüstenrotu delší než u ČMSS, 194 měsíců proti 165 měsícům, resp. 133 měsíců proti 116 měsícům. Pokud srovnáváme splácení úvěru, doba splácení je prakticky shodná, nižší úrok u Wüstenrotu je kompenzován nižší splácenou částkou.

Graf 3: Grafické vyjádření celkem zaplacené částky úvěru v Kč¹⁰⁹



Při srovnání čerpání úvěrů ze stavebního spoření s překlenovacím úvěrem a bez překlenovacího úvěru musíme zvážit zejména časovou naléhavost a možnost zajištění alespoň nějaké finanční hotovosti. Při čerpání úvěru ze stavebního spoření je třeba počítat s takřka dvojnásobně dlouhou dobou, než úvěr splatíme. Například u Wüstenrotu 291 měsíců při použití překlenovacího úvěru proti 161 měsícům, u ČMSS 259 měsíců u překlenovacího úvěru oproti 136 měsícům. Významnou výhodou překlenovacího úvěru je fakt, že ho lze čerpat téměř okamžitě.

Ovšem srovnání celkově zaplacených částek je zcela jednoznačné. Největší rozdíl mezi přeplatkem u běžného úvěru a překlenovacího úvěru je více než čtyřnásobný, nejmenší rozdíl je takřka dvojnásobný.

V případě řádného úvěru je tedy nejvýhodnější varianta 6 – WUST, tedy měsíční spoření 4 500,- Kč při splátce 10 500, Kč měsíčně. Čekací doba pro přidělení úvěru je

¹⁰⁹ Vlastní výpočet.

pak 133 měsíců, výše úvěru činí 885 058,91 Kč a úvěr se splácí po dobu 97,13 měsíců. Celkově tedy klient při cílové částce 1 500 000,- Kč zaplatí 1 634 806,09 Kč, a to ve 230,13 splátkách.

Při využití překlenovacího úvěru je nejvýhodnější varianta 4 – ČMSS. Při cílové částce 1 500 000,- Kč je úrok z vkladů 1,30 %, přičemž úrok z překlenovacího úvěru činí 3,10 %. Při akontaci 300 000,- Kč je měsíční splátka překlenovacího úvěru 11 375,- Kč a je splácen po dobu 47 měsíců. Následuje 80,32 splátek řádného úvěru při výši splátky 12 000,- Kč měsíčně a úrokové sazbě 4,30 %. Celkově tedy klient zaplatí 1 798 465,- Kč v 127,32 splátkách.

Naopak jako nejméně výhodná se pro klienty jeví varianta překlenovacího úvěru 1 – WUST, kdy klient při cílové částce 1 500 000,- Kč s akontací 300 000,- Kč zaplatí ve 161,63 splátkách celkovou částku 2 057 726 Kč. Celkový přeplatek u tohoto překlenovacího úvěru činí 557 726,- Kč. Oproti nejvýhodnější variantě 4 – ČMSS by tak klient zaplatil za překlenovací úvěr o 259 261,- Kč více.

Z pohledu autorky se jedná o tarif, který je pro klienta velmi nevýhodný. Vzhledem k tomu, že Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. má ve své nabídce dalších 11 tarifů překlenovacích úvěrů, měla by spořitelna zvážit, zda tento tarif spolu s tarify ProBydlení + ProSpoření OF-S a tarif ProBydlení + ProÚvěr OZ-U, kde úrokové sazby činí 6,1 % - 7,1 % nevyřadí ze své nabídky, nebo nezváží jejich úpravu. Nabídky takto nevýhodných tarifů mohou klienty od využití služeb Wüstenrotu odradit a stavební spořitelna zbytečně přichází v dnešní době nízkých úrokových sazeb o potenciální klienty.

6 DISKUZE

Ačkoliv se zhodnocení finančních prostředků v rámci stavebního spoření postupně snižuje vlivem průběžných zákonných úprav, nelze atraktivnost stavebního spoření popřít. Aby bylo možné provést srovnání jednotlivých produktů a vyčíslit optimální variantu stavebního spoření, bylo třeba zvolit vhodný parametr, který bude schopen zohlednit nejen výnosové položky stavebního spoření, ale rovněž náklady, které finální zhodnocení ovlivňují.

Jak je v práci výše popsáno, každá z pěti stavebních spořitelen, které v současné době na českém trhu působí, poskytuje široké portfolio svých služeb, a to jak z pohledu samotného spoření, tak z hlediska poskytování řádného úvěru, překlenovacího úvěru a dalších doplňkových aktivit. Důležitým aspektem pro výběr stavební spořitelny je především situace, kterou chce klient řešit.

Pokud se klient rozhodne uzavřít nové stavební spoření, měl by si předem rozmyslet, k jakému účelu bude stavební spoření v budoucnu využívat. Zda již na počátku předpokládá, že využije produktů, které stavební spořitelny nabízejí pouze pro spoření, nebo počítá s tím, že naspořené finanční prostředky budou sloužit pro investici do rekonstrukce, pořízení vlastního bydlení či koupi pozemku pro výstavbu rodinného domu.

Nabídka produktů všech stavebních spořitelen je poměrně široká, a pokud klient na uzavření smlouvy o stavebním spoření nechvátá, je výhodné počkat si na různé zvýhodněné akce a balíčky, které spořitelny nabízejí. Při využití různých akcí může budoucí klient stavební spořitelny poměrně dobře profitovat.

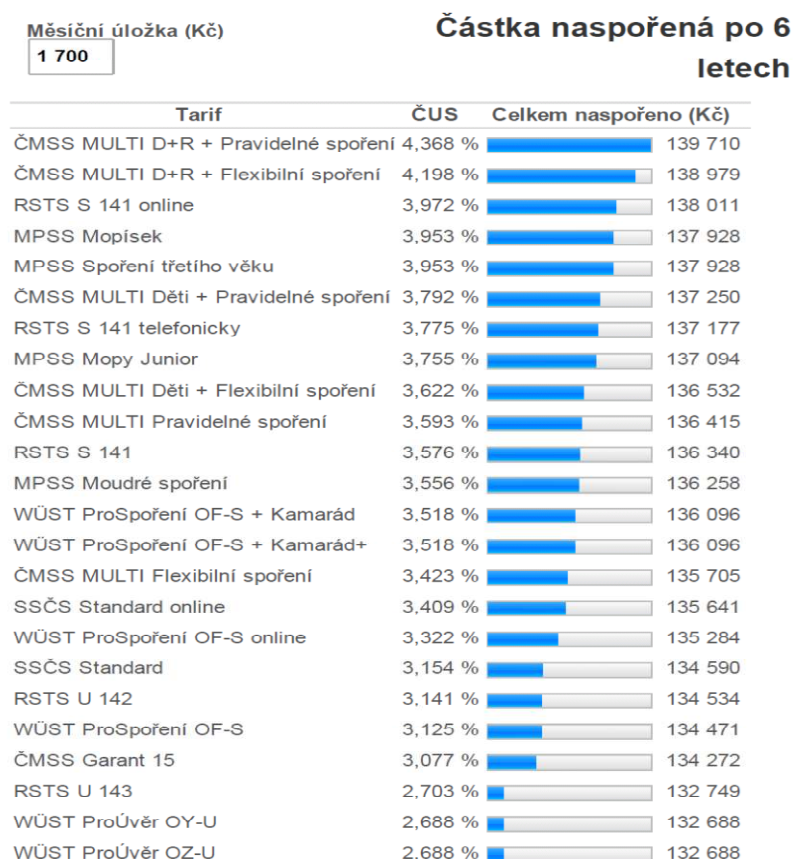
Bezesporu velkou výhodou a pokrokem u stavebního spoření je fakt, že veškeré informace o dostupných produktech a akcích jsou potenciálním klientům či klientům stavebních spořitelen přístupné na internetových stránkách jednotlivých stavebních spořitelen a tomuto tématu je věnováno i mnoho jiných, velmi dobře zpracovaných internetových stránek.

Dalším důležitým krokem před založením smlouvy o stavebním spoření jsou i finanční možnosti potenciálního klienta. Každý si může zvolit, jakou částku bude

měsíčně na stavební spoření vkládat, i když nejvýhodnější variantou je takový vklad, kdy je klientovi připsána maximální státní podpora, tj. pokud klient naspoří částku 20 000,- Kč ročně, tedy 1 666,- Kč měsíčně.

Na internetových stránkách www.stavebky.cz je velmi dobře zpracován kalkulačtor výhodnosti tarifů jednotlivých stavebních spořitelen. V tabulce jsou zobrazeny nabídky všech stavebních spořitelen a produktů, které nabízejí, seřazené podle částky naspořené po šesti letech spoření. Ve výpočtu je zahrnuta státní podpora, všechny poplatky, daně a vše je počítáno jednotnou metodikou. Díky tomu jsou výsledky korektní a porovnatelné. Každý klient si tedy může zadat, jakou měsíční částku chce na stavební spoření ukládat, a kalkulačtor mu ukáže, u které stavební spořitelny a jaký produkt pro něj bude nejvýhodnější zvolit.

Obrázek 8: Přehled tarifů spoření¹¹⁰



¹¹⁰ *Přehled tarifů pro spoření* [online]. 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarif/>>

V případové studii na pořízení bytu 2+1 v Českých Budějovicích v hodnotě 1 500 000 Kč byla použita pouze komparace dvou typů úvěrů a to u stavební spořitelny Wüstenrot a u Českomoravské stavební spořitelny.

Z analýzy vyplývá, že v případě čerpání řádného úvěru je výhodnější čerpat úvěr u stavební spořitelny Wüstenrot, i když rozdíl v zaplacení celkové částky za úvěr činí pouze 33 791,- Kč, tedy není tak markantní, jako při poskytnutí překlenovacího úvěru.

V případě překlenovacího úvěru je naopak lepší využít popsaného produktu od Českomoravské stavební spořitelny. V tomto případě je již rozdíl mezi úvěry od obou spořitelen podstatně vyšší, a to 259 261,- Kč.

Tabulka 6: Výhodnost čerpání překlenovacího a řádného úvěru¹¹¹

Varianta úvěru	Překlenovací úvěr		Řádný úvěr	
	1 - WUST	4 - ČMSS	6 - WUST	8 - ČMSS
Akontace	300 000	300 000		
Překlenovací úvěr/spoření	772 125	534 625	614 941	548 277
Zaplaceno za úvěr	985 601	963 840	1 019 865	1 120 320
Celkem zaplaceno	2 057 726	1 798 465	1 634 806	1 668 597
Cílová částka	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Rozdíl zaplaceno/cílová částka	557 726	298 465	134 806	168 597
Vyčíslení rozdílu	259 261		33 791	

Dalším faktorem, který hraje roli při rozhodování klienta, zda využít řádný či překlenovací úvěr, je i doba splácení úvěru a částka, kterou měsíčně vynaloží. Čím vyšší je naspořená částka na stavebním spoření a částka splátky úvěru, tím menší je počet měsíců potřebný k umoření závazku. Pokud to tedy finanční možnosti klienta dovolují, je v případě obou úvěrů výhodnější splácet vyšší měsíční částku po kratší časový úsek. U překlenovacího úvěru se jedná o rozdíl v měsíční splátce o pouhých 1 125,- Kč, ovšem doba splatnosti úvěru se liší o 34,31 měsíců. U řádného úvěru je výše rozdílných splátek podobná, činí 1 500,- Kč, ovšem doba splatnosti úvěru se liší pouze o 3,77 měsíce.

¹¹¹ Vlastní výpočet.

Tabulka 7: Přehled doby splatnosti překlenovacího a řádného úvěru¹¹²

Varianta úvěru	Překlenovací úvěr		Řádný úvěr	
	1 - WUST	4 – ČMSS	6 - WUST	8 - ČMSS
Cílová částka	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Akontace	300 000	300 000	0	0
Naspořená částka	0	0	614 941	548 277
Výše úvěru	1 200 000	1 200 000	885 059	951 723
Měsíční splátka úvěru	10 875	12 000	10 500	12 000
Doba splatnosti úvěru (měs.)	161,63	127,32	97,13	93,36
Rozdíl doby splácení (měs.)	34,31		3,77	

Simulace možnosti financování vlastního bydlení je pouze informativní. Nabídky stavebních spořitelen se poměrně rychle mění a rozdíl mezi nabídkami se v jednotlivých časových obdobích může podstatně lišit. Klient nemusí také využívat pouze stavebního spoření. Stavební spořitelny nabízejí financování bytových potřeb i v kombinaci s hypotečními úvěry, které jsou vzhledem k výši současných úrokových sazeb velmi výhodné.

Pro každého klienta stavební spořitelny je tedy v době potřeby využití úvěru či překlenovacího úvěru od stavebního spoření důležité stanovit si určité záchytné body, které jsou pro něj nejdůležitější, jako jsou:

- celková výše úvěru,
- maximální možná výška splátek,
- doba splácení úvěru.

Poté autorka navrhuje navštívit klientské centrum vybrané stavební spořitelny, nebo požádat o návštěvu obchodního zástupce stavební spořitelny. Po předložení požadavku klienta by mělo být zpracováno několik variant možnosti financování. Pak už je již na každém, jak se rozhodne.

Někdo využije možnosti splácet úvěr co nejkratší dobu, jelikož při této variantě bývají většinou nejpříznivější úrokové sazby za poskytnuté úvěry. Ovšem pro jiné klienty může být výhodnější varianta pomalejšího splácení při nižších měsíčních nákladech, a to i když celkově za úvěr zaplatí vyšší částku.

¹¹² Vlastní výpočet.

ZÁVĚR

Stavební spoření patří k tradičním finančním nástrojům českých domácností, ať už z pohledu možnosti výhodného spoření či zajištění financí pro bytové potřeby. I přes neustálé změny v zákoně a stále přísnější pravidla pro jeho využívání patří k oblíbeným bankovním produktům, které klienti využívají pro financování vlastního bydlení. Je vhodné zejména pro ty, kteří smlouvu o stavebním spoření uzavírají ve chvíli, kdy o vlastním bydlení přemýšlejí výhledově. Pokud si klient spoří dlouhodobě a v době investice do vlastního bydlení využívá pouze naspořené částky či využívá řádný úvěr ze stavebního spoření, je stavební spoření stále výhodné i vzhledem ke státní podpoře, která je klientům státem poskytována.

Stavební spoření je v současné době hojně využíváno zejména klienty, kteří nemají vhodnou nemovitost k zástavě, a proto nemají možnost využít hypotéku u které je zástava nemovitostí nutná. Překlenovací a řádný úvěr ze stavebního spoření lze také splatit rychleji mimořádnými splátkami, u některých stavebních spořitelén bez sankcí.

Aktuálně je na finančním trhu v České republice pět stavebních spořitelén. Do portfolia stavebních spořitelén patří celkem 22 tarifů spoření, 15 tarifů pro poskytnutí řádného úvěru a 51 tarifů, které nabízejí možnost financování vlastního bydlení překlenovacím úvěrem. Situace na trhu je tedy pro klienta, který ve většině případů není v oblasti financí příliš zběhlý, velmi složitá. Není totiž vůbec jednoduché se v nabídce produktů stavebních spořitelén zorientovat. Většina stavebních spořitelén má sice svá klientská centra, ve kterých pracovníci potencionálním klientům s výběrem vhodného financování pomáhají, ale bohužel se jedná vždy pouze o výběr z produktů, které daná stavební spořitelna nabízí. Stavební spořitelny velmi nerady provádějí simulace svých produktů tak, aby klient mohl provést komparaci nabízených tarifů od více stavebních spořitelén. S tímto problémem se autorka setkala i při získávání pokladů pro simulaci úvěru popisované v praktické části práce.

Tento fakt napomáhá tomu, že se na finančním trhu v České republice pohybuje stále více makléřských společností a finančních poradců, kteří se snaží s výběrem vhodného produktu k financování bydlení napomáhat. Bohužel, jen málo kdy se jedná o opravdové odborníky, kteří jsou s aktuální nabídkou od všech stavebních spořitelén dostatečně seznámeni. Stává se tak, že klient, který služeb takových společností využívá, uzavře v dobré víře smlouvu pro financování bydlení, která je nevýhodná, nebo mívá další úskalí, o kterých klient nemá při podpisu smlouvy ani tušení.

Jak vyplývá ze základních ukazatelů vývoje stavebního spoření v České republice v letech 2005 - 2014, které zveřejnila Asociace českých stavebních spořitelien a jež jsou uvedeny v Příloze I bakalářské práce, nejvyšší počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření byl v roce 2008. Jednalo se o 705 463 smluv s průměrnou cílovou částkou 302 800 Kč. V porovnání s počátečním rokem 2005 tedy šlo o nárůst nově uzavřených smluv o 21,7 %, nárůst zaznamenal i ukazatel průměrných cílových částek uzavřených smluv a to o 6,3 %. Tento nárůst byl podle autorky způsoben očekáváním změn v Zákoně o stavebním spoření, č. 96/1993 Sb., kdy mělo dojít především ke snížení státní podpory u smluv uzavřených dle nových podmínek.

Naopak rokem, který pro stavební spořitelny nebyl příznivý, je rok 2011. V tomto roce bylo uzavřeno 410 461 smluv, v porovnání s počátečním obdobím jde o celkový propad 23 %. Jako pozitivní faktor lze uvést, že průměrná cílová částka nově uzavřených smluv činila 346 200 Kč. Byla tedy o 15,2 % vyšší než na počátku sledovaného období a zároveň jde o druhou nejvyšší průměrnou výši cílové částky nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2005. V posledních třech letech dochází opět k mírnému nárůstu nově uzavřených smluv. Zajímavostí ovšem je, že v roce 2014 byla průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv nejnižší od roku 2011 a činila 336 000 Kč, stejně je tomu prakticky u všech položek, které jsou uveřejněny v tabulce ukazatelů za roku 2014. To je způsobeno především dlouhodobým útlumem stavebního spoření, omezením využití naspořených finančních prostředků a menší výnosností snížením úrokových sazeb u spořicíh smluv.

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření je dnes využíván převážně klienty, kteří mají smlouvu o stavením spoření uzavřenou a ještě nesplňují podmínky pro přiznání řádného úvěru. Dříve naopak zájemci o výhodný úvěr zakládali stavební spoření, složili akontaci a využili překlenovacího úvěru, který byl v porovnání s hypotékou výhodný. V současné době jsou úrokové sazby u překlenovacích úvěrů poměrně vysoké a v mnoha případech nelze úvěr splatit předčasně, což má za následek, že se velkým konkurentem tohoto produktu stává v minulosti méně oblíbená a využívaná hypotéka.

Z provedené simulace také vyplývá, že financování bydlení pomocí překlenovacího úvěru není zdaleka tak výhodné jako financování z řádného úvěru. I když se mohou klientovi zdát podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru výhodné, tak například v případě využití úvěru 1 – WUST klient přeplatí o 37 % více, než je cílová částka překlenovacího úvěru.

Přesto, že se bakalářská práce zabývá pouze problematikou stavebního spoření, závěrem autorka doporučuje všem, kteří přemýšlejí o možnosti financování vlastního bydlení, aby příliš neváhali a svůj záměr nyní uskutečnili. Úrokové sazby úvěrů a hypoték jsou totiž v současné době na své historicky nejnižší úrovni, a tak je pro investici do vlastního bydlení nejvhodnější čas. Velmi příznivé úrokové sazby úvěrů a hypoték v kombinaci se zajímavými nabídkami hypotéčních bank a stavebních spořitelen jsou vhodné i pro ty, kteří by chtěli využít těchto produktů pro financování bydlení pouze jako výhodné investice.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje

1. CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení I*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1999. 73 s. ISBN 80-210-2240-X.
2. DOUCHA, R. *Stavební spoření : výhody a rizika*. 1. vyd. Praha : Grada, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8.
3. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty, 3. přepracované a rozšířené vydání*. 3. vyd. Praha : Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
4. DUŠEK, P., KOS, P. *Právo hypotečního úvěrování*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-284-1.
5. FRANĚK, J. *Financování bydlení v ČSSR a v zahraničí*. 1. vyd. Praha : Výzkumný ústav výstavby a architektury, 1969. 81 s.
6. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
7. KANICKÁ, L. *Bydlení*. 1. vyd. Brno : Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2008. 104 s. ISBN 978-80-7375-162-3.
8. KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2010. 143 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
9. LUX, M. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Praha : Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2002. 179 s. ISBN 80-239-0215-6.
10. LUX, M., et al. *Bydlení – věc veřejná : sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2002. 148 s. ISBN 80-86429-12-1.
11. LUX, M., KOSTELECKÝ, T., eds. *Bytová polita teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
12. LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
13. NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení Díl I. Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 2. vyd. Praha : Polyglot, 1998. 431 s. ISBN 80-85967-67-7.
14. RÖMHILD, G. *Bausparen*. Verbraucher-Zentrale NRW, 2010. 96 s. ISBN 3938174870, 9783938174876.

15. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 1. vyd. Praha : GRADA Publishing spol. s r. o., 2000. 82 s. ISBN 80-7169-978-0.
16. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení. 3. rozšířené vydání*. 3. vyd. Praha : GRADA Publishing a. s., 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8.
17. SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : GRADA Publishing a. s., 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.
18. SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut – vysoká škola, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

Elektronické zdroje

1. *Buřinka se představuje* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>>.
2. *Buřinka stavební spořitelna České pojišťovny* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/>>.
3. *Fáze spoření* [online]. Praha : Internet Info, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/faze-sporeni/>>.
4. *Legislativa* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.
5. *O ČMSS* [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss/>>.
6. *O Modré pyramidě* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>>.
7. *Modrá pyramida Vás rádce na finance* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/>>.
8. *Naše produkty a služby* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>.
9. *Produkty* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>.
10. *Produkty* [online]. Praha : Modrá pyramida stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty>>.

11. *Profil společností skupiny Wüstenrot spořitelna* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/onas/profil-spolecnosti/>>.
12. *Přehled tarifů pro spoření* [online]. Praha : Petr Kielar, 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarify/>>.
13. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/>>.
14. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha : Raiffeisen stavební spořitelna, 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>>.
15. *Stavební spoření* [online]. Praha : ČMSS, 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>.
16. *Stavební spoření* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://http://stavebko.info/>>.
17. *Stavební spoření v ČR* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>>.
18. *Stavební spoření v Evropě* [online]. Praha : Grand Princ media, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.grandreality.cz/realitni-novinky/eu-reality/stavebni-sporeni-v-evrope.htm>>.
19. *Stavební spoření v Německu* [online]. Praha : Fincentrum, 2015 [cit. 2015-01-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>.
20. *Stavební spoření v okolních zemích* [online]. Praha : Investia, 2015 [cit. 2015-01-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.investia.cz/stavebni-sporeni-v-okolnich-zemich>>.
21. *Stavební spoření – Úvodní strana* [online]. Praha : Finservis, 2015 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.com//>>.
22. *Stavební spoření* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-03-18]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>>.
23. *Účastník stavebního spoření* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/ucastnik-stavebniho-sporeni/>>.
24. *Vývoj statistik* [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.

25. *Wüstenrot loga ke stažení* [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-08].
Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/media/loga-ke-stazeni/>>.
26. *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. Praha : Stavební spořitelna České spořitelny, 2011 [cit. 2015-02-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>>.

SEZNAM ZKRATEK

AČSS – Asociace Českých stavebních spořitelen

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

ČNR – Česká národní rada

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

WUST – Wüstenrot

SEZNAM GRAFŮ A TABULEK

Seznam obrázků

Obrázek 1: Průběh stavebního spoření	24
Obrázek 2: Ukázka překlenovacího úvěru	26
Obrázek 3: Logo stavební spořitelny České spořitelny, a. s.	30
Obrázek 4: Logo Českomoravské stavební spořitelny, a. s.	33
Obrázek 5: Logo Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.	35
Obrázek 6: Logo Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.	40
Obrázek 7: Logo Wüstenrot stavební spořitelny, a. s.	44
Obrázek 8: Přehled tarifů spoření	61

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled tarifů jednotlivých stavebních spořitelen.....	46
Tabulka 2: Přehled spořicíh tarifů jednotlivých stavebních spořitelen.....	47
Tabulka 3: Přehled tarifů řádných úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen.....	49
Tabulka 4: Simulace překlenovacího úvěru	55
Tabulka 5: Simulace řádného úvěru	55
Tabulka 6: Výhodnost čerpání překlenovacího a řádného úvěru	62
Tabulka 7: Přehled doby splatnosti překlenovacího a řádného úvěru	63

Seznam grafů

Graf 1: Srovnání jednotlivých příkladů.....	56
Graf 2: Srovnání jednotlivých příkladů u překlenovacích úvěrů	57
Graf 3: Grafické vyjádření celkem zaplacené částky úvěru	58

PŘÍLOHY

Příloha I – Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice¹¹³

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Nové uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	430 233	516 385	579 730	705 463	532 765	410 461	433 053	449 538	481 439	
	Přírůstek (%)		20,0	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23,0	5,5	3,8	7,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	227,9	235,8	284,9	302,8	300,5	346,2	366,1	370,3	336,0	
	Přírůstek (%)		3,6	20,8	6,3	2,0	-2,7	15,2	5,7	1,3	-9,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	5 573 874	5 267 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 066 684	3 825 367	
	Přírůstek (%)		-5,0	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1	-5,1	-5,8	-5,9
Reálné vyplacení státní podpory (v raném období)	Objem (mld. Kč)	16,086	15,772	14,076	14,220	13,262	11,743	10,729	5,200	4,953	4,761
	Přírůstek (%)		-2,0	-5,0	-5,0	-6,7	-11,5	-8,6	-50,7	-6,4	-3,9
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 312	1 316	n/a
	Přírůstek (%)		-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	-5,2	-49,7	-0,9	0,3	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	328 987	359 843	364 880	401 061	415 150	433 433	434 966	429 110	413 576	
	Přírůstek (%)		9,4	7,0	4,2	3,5	3,6	0,8	0,4	-1,4	-3,6
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160	752 558
	v tom: ze stavebního spoření	582 867	587 501	560 352	569 870	565 485	564 633	552 999	521 312	471 441	425 508
překlenovací ²⁾		275 008	313 152	382 592	401 306	422 868	428 724	403 660	373 046	343 719	327 050
	Přírůstek (%)		5,0	4,7	3,0	1,8	0,5	-3,7	-6,5	-8,9	-7,7
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	108 063	135 450	179 301	227 417	267 512	293 362	290 115	282 217	261 411	249 625
	v tom: ze stavebního spoření	31 751	35 073	33 912	42 875	48 899	53 069	55 780	55 709	51 740	47 976
překlenovací ²⁾		76 312	100 377	140 389	184 542	218 613	240 294	237 335	226 508	209 671	201 649
	Přírůstek (%)		25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-0,1	-3,7	-7,4	-4,5
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6	64,9	50,9	60,4

1) Slav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 90/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

¹¹³ Vývoj statistik [online]. Praha : AČSS, 2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>