

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Analýza produktu Stavební spoření
na českém finančním trhu**

Autor práce: Zuzana Vymětalová
Studijní obor: Management a marketing služeb – specializace finanční služby
Forma studia: Kombinované
Vedoucí práce: Ing. Petra Jílková, 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 vedoucí bakalářské práce Ing. Petře Jílkové, Ph.D. za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

VYMĚTALOVÁ, Z. *Analýza produktu Stavební spoření na českém finančním trhu : bakalářská práce*. České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015. 84 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

Klíčová slova: stavební spoření, stavební spořitelny, státní podpora, úvěr ze stavebního spoření, cílová částka, hodnotící číslo, spokojenost klientů.

Tématem bakalářské je problematika produktu stavební spoření, které je součástí českého finančního trhu po roce 1989. Díky státní podpoře si stavební spoření upevnilo svoji pozici na domácím trhu a u široké veřejnosti patří stále mezi populární finanční produkty.

Práce je systematicky rozdělena na dva celky. První teoretická část se zabývá vymezením a definicí českého finančního trhu. Věnuje se teoretickému základu produktu stavební spoření. Dále se zabývá historickými souvislostmi a porovnává proměny produktu v čase. Součástí teoretického celku je popis vzniku bankovních institucí, které zařadily stavební spoření do svého produktového portfolia.

Praktická sekce se zabývá analýzou produktů stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření ve vybraných stavebních spořitelnách. Tyto instituce byly porovnány dle oblíbenosti mezi českou klientelou a z pohledu finančních výhod produktu pro klienta. Velká část praktické sekce se věnuje marketingovému výzkumu zaměřeného na zkoumání spokojenosti české klientely s finančním produktem stavební spoření.

ABSTRACT

VYMĚTALOVÁ, Z. *Analysis of a Building Savings Product in the Czech Financial Market : Bachelor thesis.* České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2014. 84 p. Supervisor : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

Key words: Building savings, Savings Banks, state support, credit for building, finishing amount, evaluating number, satisfaction of customers.

The topic of bachelor's thesis is Building & Loans Savings as a financial product on the Czech market after 1989. Building societies have secured a stable position in the domestic market, mainly due to significant state support. As such it remains a popular financial product for the general public.

The text is divided into two parts. The first section deals with the definition of the Czech financial market and analyzes all its aspects. Later it focuses on the theoretical basis of Building & Loans Savings. It also deals with the historical context and compares the changes of the financial product over time. The theoretical part describes the creation of banking institutions, which included building savings into its product portfolio.

The practical section deals with the analysis of the product itself, including Building & Loans Savings (credit for building) in selected banks. Institutions were compared according to popularity among Czech clientele and according to financial benefits of the financial product for clients. A large part of the practical section is devoted to marketing research aimed at examining the satisfaction of Czech clients with the Building & Loans Savings product.

Obsah

ÚVOD	9
1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	11
2 DĚLENÍ PORTFOLIA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ	13
2.1 Úvěrové bankovní produkty	13
2.2 Investiční bankovní produkty	15
2.3 Ostatní bankovní produkty a služby	17
3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	18
3.1 Historie produktu stavební spoření	18
3.2 Smlouva o stavebním spoření	20
3.3 Účastník stavebního řízení	20
3.4 Cílová částka	21
3.5 Státní podpora	21
3.6 Úrokové sazby	22
3.7 Poplatky	23
3.8 Hodnotící číslo	24
3.9 Účel využití produktu	24
4 TRH SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM V ČESKÉ REPUBLICE	25
4.1 Finanční trh	25
4.2 Trh se stavebním spořením	26
4.3 Analýza stavebních spořitelen	27
4.3.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	27
4.3.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	31
4.3.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	34
4.3.4 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	36

4.3.5	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	39
4.4	Komparace stavebních spořitel 40	40
4.4.1	Analýza oblíbenosti stavebních spořitel 40	40
4.4.2	Analýza nejvýhodnějšího produktu 41	41
5	KONKURENCESCHOPNOST PRODUKTU 49	49
5.1	Porovnání konkurenceschopnosti spoření..... 49	49
5.1.1	Stanovení hypotézy 49	49
5.1.2	Konkurenční spořicí produkty..... 50	50
5.1.3	Porovnání spořicích produktů a vyhodnocení hypotézy 50	50
5.2	Porovnání konkurenceschopnosti úvěru 51	51
5.2.1	Stanovení hypotézy 52	52
5.2.2	Konkurenční úvěrové produkty..... 52	52
5.2.3	Porovnání úvěrových produktů a vyhodnocení hypotézy 52	52
6	MARKETINGOVÝ VÝZKUM SPOKOJENOSTI ZÁKAZNÍKŮ SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM 56	56
6.1	Vlastní marketingový výzkum 56	56
6.2	Struktura dotazníku 56	56
6.3	Cíle a hypotézy výzkumu..... 58	58
6.4	Výsledky výzkumu 58	58
6.5	Kalkulace průzkumu 71	71
6.6	Vyhodnocení hypotéz 73	73
	ZÁVĚR 75	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 78	78
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ 82	82
	SEZNAM PŘÍLOH 84	84

ÚVOD

„*Spořiti se dá i z mála jen začni a vytrvej.*“ JAN AMOS KOMENSKÝ¹

Stavební spoření je základním pilířem pro financování vlastního bydlení a zároveň je účinným systémem pro stát, který svým příspěvkem pomáhá zodpovědným občanům, kteří myslí na budoucnost.

Před pádem železné opony v České republice tento druh spoření neexistoval, ač u našich sousedů v Rakousku a Německu se již dávno těšil velké oblibě. S příchodem nové legislativy, která se týkala stavebního spoření a stavebních spořitelen v roce 1993, postupně vzniklo na základě německého a rakouského vzoru šest stavebních spořitel. Tyto stavební spořitelny v podstatě přetrvaly do současnosti a oslavily 20 let výročí.²

Řešit bytovou problematiku a využít stavební spoření se v českých zemích lidé rychle naučili, neboť spořit byli zvyklí již tradičními vkladními knížkami. Stavební spoření se těší velké oblibě především díky státní podpoře, která byla zpočátku velmi velkorysá. Ta se v průběhu let snižovala až na současnou maximální hodnotu 2 tisíce ročně. Doba spoření také prošla legislativní úpravou a povinná doba spoření, která zaručuje připsání státní podpory, je 6 let.³ Tyto změny způsobovaly výkyvy v uzavírání stavebního spoření, avšak pevná pozice mezi bankovními produkty a oblíbenost mezi klienty přetrvala. Je to produkt s jednoduchými pravidly, a to je jeho příčina úspěchu.

V současné době má prakticky každá rodina založeno stavební spoření. Statistiky Asociace českých stavebních spořitel, a.s. vykazují ke konci roku 2014 celkem aktivních smluv ve fázi spoření 3 825 637 kusů. Výše salda úvěrů ze stavebního spoření ke konci roku 2014 dosáhla 249,6 miliard Kč.⁴

¹Česká televize.cz: *Češi patří mezi nejšpořivější v Evropě*. [online]. 2010. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z www: <<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/290940-cesi-patri-mez-nejsporivejsi-v-evrope-s-usporami-ale-spokojeni-nejsou/>>.

² AČSS.cz: *Historie AČSS*. [online]. 2014. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/acss/historie-acss/>>.

³ ČESKO. Zákon č. 438/2010, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2003, částka 128, s. 4770–4771. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb128-2010.pdf>>.

⁴ AČSS.cz: *Číslo stavebního spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-25]. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/>>.

Asociace českých stavebních spořitelén, a.s. sdružuje všech pět stavebních spořitelén, které působí na českém trhu. Na českém finančním trhu působí od roku 2000, ve kterém sdružila šest stavebních spořitelén. V roce 2008 se Hypo stavební spořitelna, a.s. sloučila s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. Na českém trhu působí ještě další čtyři stavební spořitelny, a to Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Asociace zajišťuje napojení českého stavebního spoření na evropské a světové organizace, které se financováním bytové problematiky zabývají.

1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzování trhu se stavebním spořením včetně nabídky produktu, jeho parametrů, legislativy a účelu využití. Vedlejším cílem práce je zhodnocení konkurenceschopnosti produktu a spokojenosti klientů. Tento stav bude vyhodnocen na základě vlastního marketingového průzkumu, kterým je dotazníkové šetření (zúčastnilo se ho přes 300 respondentů z celé České republiky).

Text bakalářské práce je rozdělen do šesti kapitol. Teoretická část definuje portfolio bankovních produktů. Analyzuje vývoj a současný stav jednotlivých stavebních spořitelen a vývoj jimi nabízených produktů. Práce vymezuje nejvýznamnější změny v legislativě, kterými produkt stavební spoření po dobu své existence procházel. Praktická část je zaměřena na komparaci stavebních spořitelen. Vyhodnocuje nejoblíbenější stavební spořitelnu na trhu a zároveň hodnotí její výhody. Stanovuje finančně nejvýhodnější produkt stavebního spoření a jejího poskytovatele. Praktická část se dále zabývá konkurenceschopností dvou hlavních produktů nabízených stavebními spořitelny, a to stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření. Poslední kapitola praktické části se zaměřuje na průzkum spokojenosti zákazníků stavebních spořitelen. Výsledek spokojenosti je stanoven na základě dotazníkového šetření. Praktická část je zaměřena na splnění stanovených cílů, stanovuje hypotézy a na základě průzkumu, šetření a výpočtů je vyhodnocuje.

Druhá kapitola definuje portfolio bankovních produktů. Na základě studia domácí literatury rozčlení bankovní produkty dle účelu z pohledu klienta banky. Produkty jsou rozděleny na tři základní skupiny, a to úvěrové bankovní produkty, investiční bankovní produkty a ostatní druhy bankovních produktů a služeb.

Třetí kapitola podrobně definuje produkt stavební spoření na základě studia domácí i zahraniční literatury a zákonů České republiky. Zabývá se historií produktu, jeho nástupem na český finanční trh. Vymezuje základní pojmy tohoto bankovního produktu.

Čtvrtá kapitola analyzuje český finanční trh a zaměřuje se na trh se stavebním spořením. Analyzuje legislativní úpravy produktu stavební spoření. Hodnotí vývoj produktu ve všech bankovních institucích, které produkt na trhu nabízejí. Zaměřuje se na dva zásadní produkty stavebního spoření a úvěr ze stavebního spoření. Komparuje finanční výhodnost i oblíbenost jednotlivých stavebních spořitelen.

Pátá kapitola hodnotí konkurenceschopnost dvou zmíněných produktů stavebních spořitelen s jinými spořicími a úvěrovými produkty na českém finančním trhu. Na základě propočtů bude porovnávána finanční výhodnost produktu stavebního spoření s jiným spořicími produktem. Dále bude porovnáván produkt úvěr ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem dle statistických údajů Ministerstva pro místní rozvoj a Asociace Českých stavebních spořitelen, a.s.

Poslední šestá kapitola je zaměřena na marketingový průzkum spokojenosti zákazníků stavebních spořitelen. Stav je vyhodnocen na základě dotazníkového šetření, které probíhalo prostřednictvím internetového portálu po dobu 1 měsíce a zúčastnili se ho respondenti všech věkových kategorií z různých sociálních skupin s rozličnými požadavky na bydlení.

2 DĚLENÍ PORTFOLIA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ

V každé tržní ekonomice jsou nejvýznamnějšími finančními zprostředkovateli obchodní banky. Banky plní řadu funkcí:⁵

- finanční zprostředkování,
- emise bezhotovostních peněz,
- provádění platebního styku,
- zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu.

V této části se práce zabývá parametry bankovních produktů, mezi něž se řadí také sledovaný bankovní produkt stavební spoření.

Termín „bankovní produkty“ vznikl v USA a je uznáván celosvětově. Třídít bankovní produkty lze mnoha způsoby. Práce rozčlení bankovní produkty dle účelu z pohledu klienta banky, a to na tři základní skupiny:⁶

- Úvěrové bankovní produkty
- Investiční bankovní produkty
- Ostatní druhy bankovních produktů a služeb

2.1 Úvěrové bankovní produkty

Základním kritériem pro členění úvěrových bankovních produktů je to, zda-li klient skutečně obdrží peněžní prostředky, nebo zda-li je mu poskytnuta jen bankovní záruka.

Nejčastěji poskytované bankovní úvěry lze rozdělit na:⁷

- Peněžní úvěry
- Závazkové úvěry
- Speciální finančně závazkové úvěry

⁵ REVENDA, Z., MANDEL, M., a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. vyd. Praha, 2012, s. 86–87.

⁶ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 93.

⁷ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 98.

Na finančním trhu lze najít mnoho druhů peněžních úvěrů. Mezi nejběžnější produkty lze zahrnout úvěry Kontokorentní, Eskontní, Negociační, Lombardní, Hypoteční, Spotřebitelské a Revolvingové.⁸

Kontokorentní úvěr se poskytuje klientovi k běžnému účtu. Klient na běžném účtu může čerpat do mínusu do stanoveného úvěrového rámce. Patří mezi krátkodobé úvěry a zároveň nejdražší, neboť může být čerpán kdykoliv. Cenou je úrok z čerpaného úvěru. **Eskontní (směnečný) úvěr** spočívá v odkupu směnky bankou před její splatností se srážkou úroku. **Negociační úvěr** je eskontní úvěr přizpůsobený zahraničnímu obchodu. **Lombardní úvěr** je takový úvěr, který musí být zajištěn movitou věcí. Banka půjčuje pevnou částku, která tvoří 50–80 % z hodnoty zástavy.⁹

Hypoteční úvěry již nyní nemusí být pouze k financování bydlení. Klienti mohou využít americké hypotéky na financování čehokoli. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není přípustné u hypotečních úvěrů ručit pomocí ručitelů, jako je tomu u stavebního spoření. Zaplacené úroky z úvěru mohou snížit daňový základ.¹⁰

Spotřebitelské úvěry se v České republice v poslední době těší velké oblibě. Jsou to úvěry poskytované fyzickým osobám na nepodnikatelské účely. Spotřebitelský úvěr mohou nabízet banky i firmy, které dané zboží či služby prodávají.¹¹

Dalším typem peněžního úvěru je **revolvingový úvěr**. Klientovi je poskytnut úvěrový rámec, který může klient čerpat pomocí úvěrové karty. Úvěrová karta je především určena k bezhotovostním platbám. Klient si obvykle půjčí více peněžních prostředků, než stihne splatit během bezúročného období. Úrok u úvěrových karet je velmi vysoký. Úvěr spojený s úvěrovou kartou se řadí mezi nejdražší.¹²

Závazkové úvěry nepřinášejí pro klienta bezprostřední získání peněžních prostředků. Závazkové úvěry mají formu bankovního závazku, banka se zavazuje platit vzniklé finanční dluhy klienta.¹³ Nejpoužívanějšími formami jsou Bankovní záruky,

⁸ ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha, 2011, s. 230.

⁹ ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha, 2011, s. 231.

¹⁰ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vydání*. Praha, 2014, s. 30.

¹¹ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého. 7. aktualizované vyd.* Praha, 2009, s. 181–182.

¹² JÍLEK, J. *Finance v globální ekonomice I. Peníze a platební styk*. Praha, 2013, s. 517.

¹³ ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha, 2011, s. 230.

Avalové úvěry, Akceptační úvěry. Banky ale i další specializované firmy nabízejí klientům též speciální finančně úvěrové obchody, kterými může být Faktoring, Forfaiting či Finanční leasing.¹⁴

2.2 Investiční bankovní produkty

Investiční bankovní produkty slouží bankám k získávání finančních zdrojů a klientům slouží k zhodnocení volných finančních prostředků. Banky tyto vklady klientů vedou jako svá pasiva – závazky. Lze je rozdělit do dvou skupin:¹⁵

- Bankovní vklady (depozita)
- Bankovní dluhopisy

Bankovní vklady lze rozdělovat například dle jejich formy, a to na:¹⁶

- Vklady na bankovních účtech
- Vklady na vkladních knížkách
- Speciální druhy úsporných účtů

Vklady na bankovních účtech mohou mít různé podoby. Z nich nejpoužívanější jsou Vklady vedené na běžných účtech a Vkladové depozitní účty. **Vklady vedené na běžných účtech** jsou sice minimálně úročeny, ale i přesto je to nejběžnější bankovní produkt. Je využíván fyzickými i právnickými osobami pro ukládání krátkodobých volných finančních prostředků. Běžný účet slouží především k provádění bezhotovostního platebního styku, proto vklad musí být volně disponibilní (tzv. „na viděnou“). **Vkladové depozitní účty** slouží domácnostem i firmám k ukládání dočasně volných finančních prostředků. Tyto účty mají vyšší úrok, u kterého platí, čím delší je doba úročení, tím vyšší je úrok. Tyto termínované vklady mohou mít pevně sjednaný termín splatnosti, nebo jsou to termínované vklady s výpovědní lhůtou, kterou musí klient předem oznámit.¹⁷

Vklady na vkladních knížkách lze rozdělit na dva produkty, vkladní knížky na doručitele a vkladní knížky na jméno. **Vkladní knížky na doručitele** jsou od roku 2003

¹⁴ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 102–104.

¹⁵ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 106.

¹⁶ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 107.

¹⁷ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 107–108.

zakázány, neboť s vklady mohl disponovat kdokoliv, kdo knížku přinesl. **Vkladní knížky na jméno** dovolují s vklady disponovat jen majiteli nebo jím zmocněným osobám. Vkladní knížky mají různou výpovědní lhůtu. Rozeznáváme tedy vklady na viděnou či vkladní knížky s výpovědní lhůtou. I zde platí pravidlo, že čím delší je výpovědní lhůta, tím vyšší je úrok. Úrokové sazby na vkladních knížkách jsou od jedné desetiny procenta do tří procent a zpravidla se úrok připisuje jednou ročně.¹⁸

Speciální druhy úsporných účtů lze charakterizovat jako produkty, na kterých lze kombinovat spoření klienta s možností poskytnutí bankovního úvěru. Takovýmto bankovním produktem je stavební spoření. Stavební spoření je rozděleno do dvou období. Fáze spoření zahrnuje vlastní spoření klienta a státní podporu ve formě zálohy. Druhá fáze úvěrová může nastat v případě, že klient spoří 24 měsíců, dosáhl hodnotícího čísla a naspořil určitý finanční obnos. Úroky placené z úvěru ze stavebního spoření mohou snížit daňový základ. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, které byla udělena licence, na jejímž základě se nazývá stavební spořitelna.¹⁹

Bankovní dluhopisy se dělí.²⁰

- Depozitní certifikáty (resp. vkladové listy)
- Depozitní směnky
- Bankovní obligace
- Hypoteční zástavní listy

Depozitní certifikáty jsou cenné papíry, kterými banky stvrzují přijetí vkladu. Vklady mívají kratší dobu splatnosti. Výše úroku je opět závislá na době uložení vkladu. Takovéto vkladové certifikáty banky emitují na majitele nebo na jméno, dále je můžeme členit na obchodovatelné či neobchodovatelné na finančním trhu. **Depozitní směnky** jsou vystaveny bankami oproti přijetí vkladu. Jsou pro banky závazkem. **Bankovní obligace** jsou dluhopisy emitované bankami. Těmito dluhopisy si banky obstarávají střednědobé až dlouhodobé finanční prostředky, obvykle na pět i více let. **Hypoteční zástavní listy** jsou dlouhodobé cenné papíry, které mohou zpravidla

¹⁸ JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha, 2011, s. 77.

¹⁹ JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha, 2011, s. 77.

²⁰ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, s. 111.

emitovat jen hypoteční banky. Prostředky získané z těchto dluhopisů mohou banky použít výhradně na poskytnutí úvěrů hypotečních.²¹

2.3 Ostatní bankovní produkty a služby

Dalšími bankovními produkty, které jsou též zacíleny na zákazníka, jsou, mimo získávání vkladů a poskytování úvěrů, ještě tzv. mimobilanční aktivity. Mezi takovéto bankovní produkty, ve kterých není banka ani věřitelem ani dlužníkem, jsou například služby směnářenské, poradenské, platební nebo pronájem bezpečnostních schránek.²²

²¹ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 112.

²² REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha, 2014, s. 112.

3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je zahájeno uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Na základě této smlouvy účastníci začínají ukládat dohodnutou částku a mohou získat státní podporu. Další fází může být čerpání stavebního úvěru.

3.1 Historie produktu Stavební spoření

Informace o vzniku stavebního spoření se dle dostupné literatury různí. Dle Rudolfa Douchy²³ pochází stavební spoření z německé vesnice Wüstenrot, ve které se pětice sedláků domluvila a sepsáním smlouvy stvrdila společné spoření na bydlení. Každý z nich mohl naspořit na vlastní dům za pět let, čili každý rok byl každý z nich schopen naspořit pětinu z celkové potřebné částky. Jednou ročně se sešli a vylosovali jednoho z nich, který si mohl dům postavit. Čtyři z nich měli díky společnému spoření postavené bydlení dříve, než kdyby spořil každý sám. Jiný pramen od Petra Kielara²⁴ uvádí počátek stavebního spoření do anglického Birminghamu, ve kterém v roce 1775 vzniklo sdružení Ketley's Building Society. Majitel hotelu Golden Cross Inn pan Richard Ketley založil první sdružení v roce 1775. Tato sdružení byla nejprve zakládána v Birminghamu a jeho okolí. Později se rozšířila téměř do všech britských měst. Okolo padesáti těchto prvních stavebních spořitelen stále v Británii provozuje svou činnost pod záštitou Asociace Stavebních Spořitel (Building Societies Association) a jsou řízené částí banky Bank of England (Prudential Regulation Authority).²⁵

Dvořáková, (2011) popisuje, že: *„Základní princip byl jako dnes bez státní podpory s některými těžko představitelnými specifiky. Členové spolku, spořitelny, vkládali každý měsíc do společné pokladny určitou sumu. V relativně pravidelných intervalech se pak losovalo a jeden ze členů si postavil dům. Tím nebyl zbaven povinnosti vkládat, tu měl až do doby, kdy jeho celkový vklad dosáhl dohodnuté výše. Tento systém se uchytil a o sto let později se objevují první stavební spořitelny v Německu.“*²⁶

V 19. století vzniká v Německu a Rakousko-Uhersku celá řada podobných spolků a družstev. Za všechny lze jmenovat průkopníka svépomocných družstev

²³ DOUCHA, P. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha, 1995, s. 13.

²⁴ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, s. 10.

²⁵ RAY CHAUDHURI, R. *The changing face of American banking*. New York : Macmil, 2014, chapter 8.1

²⁶ DVOŘÁKOVÁ, Z., SMRČKA, L. a kol. *Finanční vzdělávání pro střední školy*. Praha, 2011, s. 248.

Wilhelma Reiffeisena.²⁷ Lukáš, Kielar, (2014)²⁸ se shodují s Douchou, (1995) na původu skutečné stavební spořitelny, založené v roce 1924 Georgem Kroppem ve vesnici Wüstenrot. Tato stavební spořitelna „Společenství přátel Wüstenrot“ již nesla známky současných stavebních spořitel. Německo zůstává zemí, ve které se stavební spoření těší velké oblibě občanů a již od roku 1952 stát tento produkt podporuje svým příspěvkem. Do české krajiny se stavební spoření dostává až po sametové revoluci a vzápětí vzniká v roce 1993 Zákon o stavebním spoření č. 96/1993Sb. Na českém trhu brzy poté začíná působit šest stavebních spořitel s majetkovou účastí právě německých či rakouských stavebních spořitel. První vzniká Českomoravská stavební spořitelna, a.s., vzápětí vznikají další: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. V tomto roce vznikají též AR stavební spořitelna, a.s. a HYPO stavební spořitelna, a.s., které se sloučily a od roku 2008 působí pod názvem Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. Poslední byla na trh uvedena Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Tabulka 1: Vznik stavebních spořitel na českém trhu²⁹

Název stavební spořitelny	Rok založení	Změna v roce	Důvod změny
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	1993		
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	1993		
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	1993		
AR stavební spořitelna, a.s.	1993	1998	Přejmenování na Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
HYPO stavební spořitelna a.s.	1993	2008	Sloučení s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s.
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	1994		
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	1998		

Zdroj: Vlastní zpracování dle AČSS

²⁷ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 11.

²⁸ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2.vyd. Praha, 2014, s. 14.

²⁹ AČSS.cz: Členové AČSS. [online]. 2014. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z [www: <http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/>](http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/).

3.2 Smlouva o stavebním spoření

„Smlouvu o stavebním spoření tvoří formulář, do kterého se vyplňují údaje o účastníkovi a volitelné parametry smlouvy. Nedílnou součástí jsou Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny, které obsahují detailní popis produktu a další text smluvního ujednání.“³⁰

Smlouva o stavebním spoření je speciální druh smlouvy, který je popsán v Zákoně o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Zákon stanovuje řadu náležitostí, které musí smlouva obsahovat. Mezi ně patří:³¹

- výše cílové částky, kterou si účastník domluví,
- prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu,
- výše pravidelné úložky, kterou bude účastník spořit,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky,
- úroková sazba vkladů a úroková sazba úvěru ze stavebního spoření.

Uzavřením smlouvy se účastník zavazuje spořit sjednanou částku a zároveň získává nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Účastníkovi musí být přidělena cílová částka, a navíc musí přiměřeným způsobem zajistit návratnost takového úvěru. Zatímco účastník není nijak vázán úvěr ze stavebního spoření čerpat, může se rozhodnout až na konci spořicí fáze, stavební spořitelna je vždy povinna mu úvěr poskytnout, a to za podmínek, které jsou sjednány při podpisu smlouvy.³²

3.3 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba i právnická osoba. Právnická osoba s tím rozdílem, že nemá nárok na státní podporu a úroky ze stavebního spoření jsou předmětem daně z příjmu.³³

³⁰ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2. vyd. Praha, 2014, s. 18.

³¹ ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 27, s. 569–573. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb27-93.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb27-93.pdf).

³² LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, 2014, s. 18.

³³ ČESKO. Zákon č. 423/2003, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In *Sbírka zákonů*,

Účastníci stavebního spoření se dělí na dva typy:³⁴

- Přátelští účastníci – ti účastníci, kteří nemají zájem o čerpání úvěru a vypovídají smlouvu po ukončení doby spoření
- Účastníci, kteří mají zájem čerpat úvěr na bytové náklady

3.4 Cílová částka³⁵

Výše cílové částky je pevně zakotvena ve smlouvě. Každý účastník si nejprve musí rozhodnout, zda-li bude chtít čerpat úvěr, nebo jen zhodnotit své úspory, na základě toho volí výši cílové částky. Přátelský účastník preferuje nižší cílovou částku, neboť z ní musí odvést poplatek bankovnímu ústavu, obvykle 1% z cílové částky. Účastník, který má zájem o úvěr, stanovuje takovou cílovou částku, která mu pokryje potřebné bytové výdaje.

Cílová částka slouží též pro výpočet měsíčních úložek a zároveň pro výpočet splátek při čerpání úvěru. Cílová částka nesmí být překročena a změna cílové částky je povolena jen za zvláštních podmínek.

3.5 Státní podpora

Státní podpora nebo také též nazývaná státní prémie je hlavním důvodem popularity ukládání úspor do stavebních spořitelen. Výše státní podpory prošla legislativní změnou poprvé v roce 2004, ve kterém byla státní prémie snížena z původních 25% na 15% z vkladu, nejvýše však z částky 20 tisíc korun. Podruhé byla opět snížena v roce 2010 novelou č. 348/2010 Sb., a to na 10% z ročně naspořené částky, nevyšší však z částky 20 tisíc korun. Tato novela také zrušila osvobození výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a naopak stanovila jednorázovou 50% daň na vyplacené státní podpory za rok 2010.³⁶

Česká republika. 2003, částka 139, s. 7138-7145. Dostupné z www: < <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf>>.

³⁴ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2.vyd Praha, 2014, s. 20–22.

³⁵ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2.vyd Praha, 2014, s. 20–22.

³⁶ ČESKO. Zákon č. 438/2010, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In *Sbírka zákonů*,

Státní podpora je připisována na účet klienta zálohově jedenkrát ročně, její skutečné přiznání je stanoveno až po dovršení doby spoření. Po novele Zákonem č. 423/2003 Sb. je doba spoření zvýšena na šest let z původních pěti let.³⁷

3.6 Úrokové sazby

Úroková sazba je již předmětem smlouvy stavebního spoření. Sazba je pevně stanovena a po celou dobu splácení se nemění. Úrokové sazby se nepatrně liší u jednotlivých stavebních spořitelny. Výše úrokové sazby dále zaleží na vybraném tarifu. Stavební spořitelny nabízejí:

- Nižší sazbu během spoření a nižší sazbu z úvěru,
- Vyšší sazbu v době spoření a zároveň vyšší sazbu z úvěru.³⁸

Tabulka 2: Úrokové sazby platné v roce 2015^{39, 40,41,42,43}

Název stavební spořitelny	Úrok v %	
	ze stavebního spoření	z úvěru ze stavebního spoření
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	1,3	2,95
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	1	3,89
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	1,5	2,99
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	1	3,99
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	1	2,99

Zdroj: Vlastní zpracování dle ceníků stavebních spořitelny k 31. 1. 2015

Česká republika. 2003, částka 128, s. 4770–4771. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb128-2010.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb128-2010.pdf).

³⁷ ČESKO. Zákon č. 423/2003, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2003, částka 139, s. 7138–7145. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf.7>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf.7).

³⁸ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení: 5. zcela přepracované vydání*. Praha, 2014, s. 24.

³⁹ ČMSS.cz: *Parametry*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni/>](https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni/).

⁴⁰ Modrapyramida.cz: *Sazebník*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/>](https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/).

⁴¹ RSTS.cz: *Nabídka spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <http://www.rsts.cz/vyhodne-sporeni/>](http://www.rsts.cz/vyhodne-sporeni/).

⁴² Burinka.cz: *Stavební spoření. Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>](http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/).

⁴³ Wuestenrot.cz: *Tarify*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>](https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/).

V roce 1993 byly úrokové sazby všech stavebních spořitelen shodné. Vklady klientů byly úročeny 3% p.a. a úvěry ze stavebního spoření činily 6% p.a. Koncem devadesátých let úrokové sazby na finančním trhu poklesly. Stavební spořitelny snížily úrokové sazby z vkladů, ale tím zároveň poklesly úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření.⁴⁴

V současné době se úrokové sazby ze stavebního spoření pohybují kolem 1 % a úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření mezi 2,99 až 3,99 %.

Úrokové sazby z vkladů i úvěrů musí být zakotveny hned v počátku sestavování smlouvy o stavebním spoření. Výše úroků je omezena Zákonem č. 292/2005 Sb. tak, že rozdíl mezi vkladovými úroky a úvěrovými nesmí překročit tři procentní body. Díky tomuto zákonnému opatření mohou získat levné úvěry ze stavebního spoření ti účastníci, kteří plánují po šesti letech spoření začít čerpat úvěr. Výše úrokových sazeb z vkladu i z úvěru jsou v podstatě neměnné. Jedinou přípustnou změnu úrokové sazby z vkladu může stavební spořitelna provést po šestiletém spořicí období tomu účastníkovi, který se rozhodl úvěr nečerpat.⁴⁵

3.7 Poplatky

V roce 2005 dochází ke změně v legislativě týkající se stavebního spoření, a to zákonem č. 292/2005 Sb. ze dne 16. června a vyhláškou č. 236/2005 Sb. ze dne 2. června. Zákon č. 292/2005 Sb. ukládá stavebním spořitelnám povinnost uvádět do smlouvy výši úplaty za vedení účtu stavebního spoření na celou dobu spoření. Tím se v podstatě kompenzuje účastníkovi jeho povinnost nevypovědět smlouvu dříve než po šesti letech spoření, jinak by přišel o možnost připsání státní podpory.⁴⁶

Stavební spoření jako jediný spořicí produkt má regulovány poplatky, které jsou nezbytně nutné pro vedení účtu. Mezi regulované poplatky patří poplatek za vedení účtu. Ten je stanoven na Kč 25,- za měsíc. Dále je zde vymezen poplatek za uzavření

⁴⁴ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2.vyd. Praha, 2014, s. 59.

⁴⁵ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2.vyd. Praha, 2014, s. 29–31.

⁴⁶ ČESKO. Zákon č. 292/2005, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2005, částka 104, s. 5399. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb104-05.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb104-05.pdf).

smlouvy. Ten bývá kolem 1% z uzavřené cílové částky.⁴⁷ Z toho vyplývá i výhodnost pro přátelského účastníka zvolit cílovou částku nižší, snad jen v maximální výši, ze které je připisována státní podpora. „Za 6 let se na stavebním spoření naspoří kolem 140–160 tisíc. Za 7–8 let se naspoří kolem 180 tisíc Kč. Proto se doporučuje zvolit cílovou částku 200 tisíc. Před koncem roku můžeme obvykle narazit na akce, které vstupní poplatky snižují.“⁴⁸

Na ostatní poplatky se regulace nevztahuje a spořitelny si obvykle další poplatky účtují například za:⁴⁹

- vystavení duplikátu výpisu z účtu,
- písemné potvrzení o zůstatku na účtu.

3.8 Hodnotící číslo⁵⁰

Je specifický parametr, který udává bonitu klienta. Stavební spořitelny na základě podané žádosti posuzují, jak vysoký úrok mu poskytnou, zda-li mu bude poskytnut nějaký bonus či jaký způsob ručení bude zvolen. Konstrukce hodnotícího čísla je součástí všeobecných podmínek každé stavební spořitelny.

Uvádí se, že hodnotící číslo je dobré mít co nejvyšší. Dá se zvýšit například tím, že nejprve vloží klient větší počáteční jistinu, či dokonce celou spořicí sumu, ze které se postupně čerpají částky potřebné na získání státní podpory.

3.9 Účel využití produktu

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. neukládá povinnost využít produkt stavební spoření na konkrétní účel. Tento zákon však pevně stanovuje účel využití porízeného úvěru ze stavebního spoření na bytové účely, které vymezuje v §6.⁵¹

⁴⁷ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2.vyd. Praha, 2014, s. 31.

⁴⁸ SYROVÝ, P. Tyl, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha, 2014, s. 183.

⁴⁹ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2.vyd. Praha, 2014, s. 32.

⁵⁰ JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha, 2013, s. 105.

⁵¹ ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 27, s. 569–573. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb27-93.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb27-93.pdf).

4 TRH SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM V ČESKÉ REPUBLICE

V této kapitole je definován český finanční trh se zaměřením na produkt stavební spoření. Práce identifikuje veškeré stavební spořitelny, které působí na českém trhu a též i bankovní instituce, které stavební spoření poskytují.

4.1 Finanční trh

V každé ekonomice dochází u ekonomických subjektů k přebytku či nedostatku peněžních prostředků. Peněžní prostředky potřebují všechny ekonomické subjekty, domácnosti, firmy i stát. Funkcí finančního trhu je zajistit tok peněžních prostředků od přebytkových subjektů k subjektům deficitním.⁵²

„Finanční trhy můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečující pohyb peněz a kapitálu prostřednictvím různých finančních instrumentů mezi ekonomickými subjekty na základě nabídky a poptávky. Finanční trh se obvykle člení na trh peněžní, kapitálový a úvěrový.“⁵³

Na finančním trhu působí celá řada finančních zprostředkovatelů. Tyto subjekty finančního trhu lze rozdělit do čtyř základních skupin:⁵⁴

- 1) Depozitní instituce – komerční banky, stavební spořitelny, družstevní záložny
- 2) Smluvně spořicí instituce – penzijní fondy, pojišťovny
- 3) Investiční zprostředkovatelé – hedžové fondy, suverénní fondy, podílové fondy
- 4) Ostatní finanční instituce – hypoteční banky, leasingové společnosti, faktoringové společnosti

⁵² REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 4. vyd. Praha, 2014, s. 36.

⁵³ REVENDA, Z., MANDEL, M., a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 5. vyd. Praha, 2012, s. 71.

⁵⁴ ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha, 2011, s. 138.

4.2 Trh se stavebním spořením

Trh se stavebním spoření začal vznikat hned po uvedení v platnost zákona o stavebním spoření. Ač byl zákon o stavebním spoření připravován od roku 1992, a to už na půdě Federálního shromáždění ČSFR, ve skutečnosti vstoupil v platnost až dne 25. února 1993 po vzniku České republiky. Je to zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a do doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.⁵⁵

Tento zákon byl mnohokrát novelizován. Práce shrne podstatné novelizace tohoto zákona.

První novela byla uzákoněna již 18. dubna 1995 zákonem č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Stěžejní změnou této novely je rozšíření účastníků stavebního spoření i o právnické osoby. Tento zákon také ustanovuje další povolené činnosti stavební spořitelny. Dále se mění připsání státní podpory. Účastník je i nadále povinen spořit minimálně 5 let, aby měl nárok na zálohy státní podpory, které jsou evidovány na jeho účtě. Při čerpání úvěru po stanovené době, bude státní podpora vyplacena jen za dobu spoření. Nově přibyla podmínka, která zpřísnuje použití vkladu pouze na bytové potřeby. Pokud není tato podmínka splněna, ztrácí účastník nárok na výplatu státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohu státní podpory evidovanou na účtě účastníka vrátit v plné výši do dvou měsíců.⁵⁶

Na počátku roku 2015 působí na českém trhu 5 stavebních spořitel. Všechny tyto stavební spořitelny byly založeny na úplném počátku vzniku stavebního spoření na českém trhu v letech 1993 a 1994. Po pádu železné opony vznikl prostor pro vstup nových finančních produktů inspirovaných západními vzory. Postupně zde začalo působit šest stavebních spořitel. Všechny byly založeny se zahraniční účastí

⁵⁵ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 10.

⁵⁶ ČESKO. Zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1995, částka 18, s. 972. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb18-95.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb18-95.pdf).

německých či rakouských stavebních spořitelén. To jim dodávalo punc důvěryhodnosti a stability. Do roku 2015 se dochovalo pět původních spořitelén. Pouze HYPO stavební spořitelna, a.s. byla sloučena v roce 2008 s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s.⁵⁷

Tabulka 3: Stavební spořitelny v České republice⁵⁸

Název stavební spořitelny	Používaná zkratka	Hlavní majetkový podíl
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	ČMSS	Československá obchodní banka 55% Bausparkasse Schwabisch Hall AG 45%
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	MPSS	Komerční banka, a.s. 100%
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	RSTS	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH 90%
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Buřinka	Česká spořitelna, a.s. 95%
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	Wüstenrot	Wüstenrot & Württembergische AG 55,92%

Zdroj: Vlastní zpracování dle Asociace stavebních spořitelén, a. s.

Všech pět stavebních spořitelén je součástí Asociace českých stavebních spořitelén, a.s., dále jen AČSS, která vznikla v roce 2000. Základním posláním AČSS je upevňování důvěry občanů v sektor stavebního spoření. Spolupracuje s orgány státní správy a s partnerskými organizacemi v Evropě. Všechny stavební spořitelny jsou také členy České bankovní asociace a členy Evropského sdružení stavebních spořitelén.⁵⁹

4.3 Analýza stavebních spořitelén

Zde bakalářská práce analyzuje jednotlivé stavební spořitelny, které v současné době působí na českém finančním trhu.

4.3.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna byla založena v roce 1993. Vystupuje pod zkratkou ČMMS. Toto spoření vešlo ve známost pod přezdívkou „spoření s Liškou“. Logo si firma zvolila v podobě domku z cihel, které jsou již pod střechou. Za celých

⁵⁷ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha, 2010, s. 14.

⁵⁸ AČSS.cz: *Akcionáři*. [online]. 2015. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z [www: <http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/>](http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/).

⁵⁹ AČSS.cz: *Členové AČSS*. [online]. 2014. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z [www: <http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/>](http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/).

dvacet let působení nezměnila logo ani slogan: „Na těchto základech můžete stavět.“ Je tak rozšířené v povědomí občanů, že už když spotřebitel tento slogan čte, automaticky se mu vybavuje melodie k tomuto heslu.

Obrázek 1: Logo Českomoravské stavební spořitelny, a.s.⁶⁰



Českomoravská stavební spořitelna rozděluje nabídku svých produktů na tři skupiny:⁶¹

- stavební spoření,
- úvěry na bydlení,
- doplňkové produkty.

Svůj hlavní produkt Stavební spoření rozdělila na čtyři skupiny. Každé cílové skupině nabízí určité výhody ze spoření. Například při uzavření spoření pro děti nabízí vedení účtu zdarma. Dalším produktem, který ČMSS nabízí, je samozřejmě úvěr. V současné době nabízí dokonce úvěr 500 tisíc bez zajištění. Také nabízí úvěr formou hypotéky, tzv. hypotéku s Liškou, kterou zprostředkovává Hypoteční banka, a. s.⁶² Spořitelna nabízí doplňkové produkty, kterými jsou životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti, penzijní spoření, rizikové životní spoření, běžné účty a důchodové spoření.⁶³

Stavební spořitelny nabízejí mnoho doplňkových produktů, kterým se tato práce nebude věnovat. Zaměří se na vývoj a parametry dvou zásadních produktů, jimiž jsou produkt Stavební spoření a produkt Úvěr ze stavebního spoření.

⁶⁰ČMSS.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/>>.

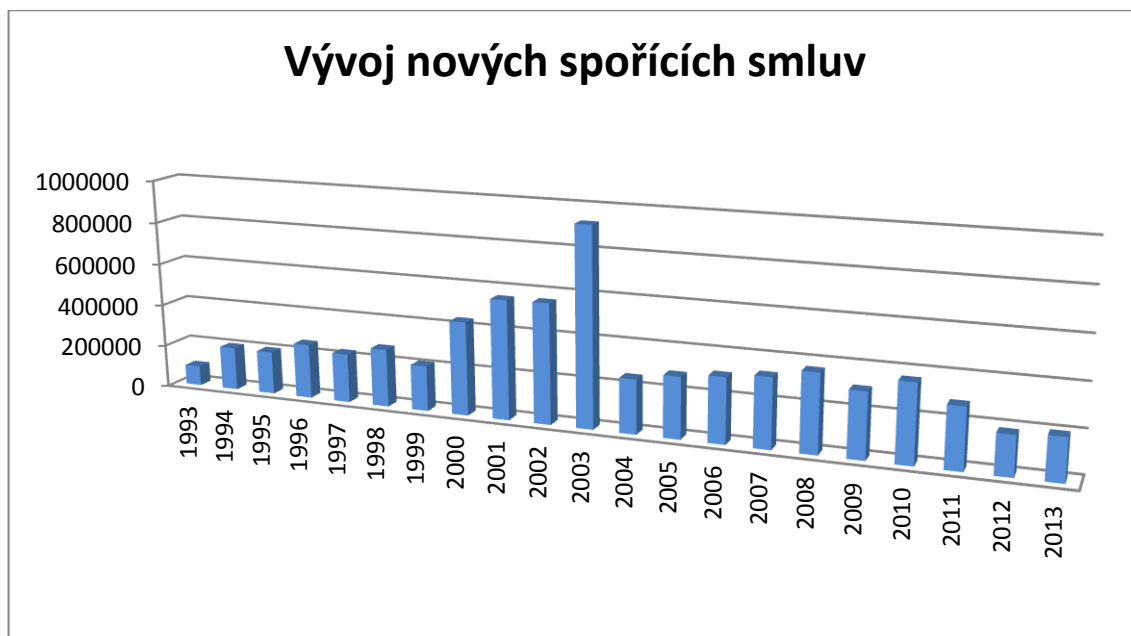
⁶¹ČMSS.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/>>.

⁶²ČMSS.cz: *Hypotéka od Lišky*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka-od-lisky/>>.

⁶³ČMSS.cz: *Doplňkové produkty*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/doplňkove-produkty/>>.

Vývoj spoření sleduje práce za jednotlivé spořitelny. Nejprve práce zhodnotí vývoj produktu Stavebního spoření v ČMSS v průběhu dvaceti let, během kterých již firma na českém finančním trhu existuje.

Graf 1: Vývoj nových spořicíh smluv Českomoravská stavební spořitelna, a.s.⁶⁴



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Stavební spořitelna patří mezi leadry trhu. Nejlépe se finanční instituci daří od roku 2000, kdy uzavřela 437 851 nových smluv. V roce 2003 spořitelna uzavírá největší počet nových smluv ve své historii, a to dokonce 925 267 nových smluv. V roce 2004 přichází veliký pád v oblíbenosti produktu Stavebního spoření. Jedná se o důsledek druhé novely zákona, která snižuje státní podporu.⁶⁵

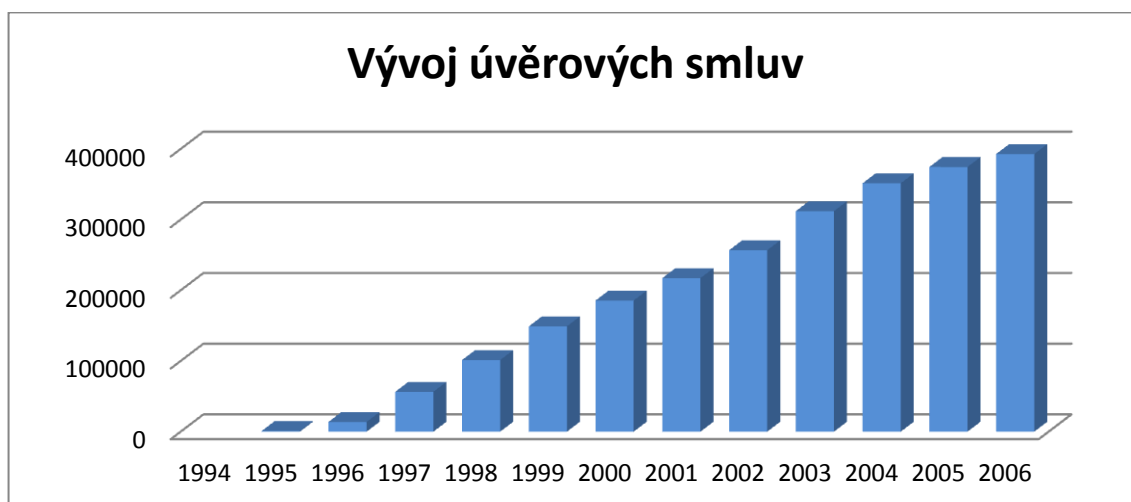
Druhá novela vstupuje v platnost dne 5. listopadu 2003 zákonem č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. Tímto zákonem se upřesňuje právo na státní podporu pro fyzické osoby, které jsou občany České republiky nebo občany Evropské unie, kterým bylo vydáno

⁶⁴ ČMSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/>>.

⁶⁵ ČMSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/>>.

povolení k pobytu a přiděleno rodné číslo. Použití úvěru na bytové potřeby se zde rozšiřuje i na financování bytových potřeb osob blízkých, čímž se rozumí příbuzní v přímé řadě, sourozenci a manželé. Bytové potřeby se touto novelou rozšiřují pro fyzické osoby a navíc je zde sepsán i výčet bytových potřeb pro osoby právnické. Ovšem nejzásadnější změnou této novely je snížení státní podpory. Tímto se státní podpora snižuje z původních 25% na 15% z uspořené částky, jejíž výše též prochází změnou a to z 18 000 Kč na 20 000 Kč. Doba spoření se od tohoto roku prodlužuje o rok. Z čehož vyplývá, že účastník nesmí nakládat s uspořenou částkou po dobu šesti let, aby splnil podmínku pro výplatu státní podpory.⁶⁶

Graf 2: Vývoj úvěrových smluv Českomoravská stavební spořitelna, a, s.⁶⁷



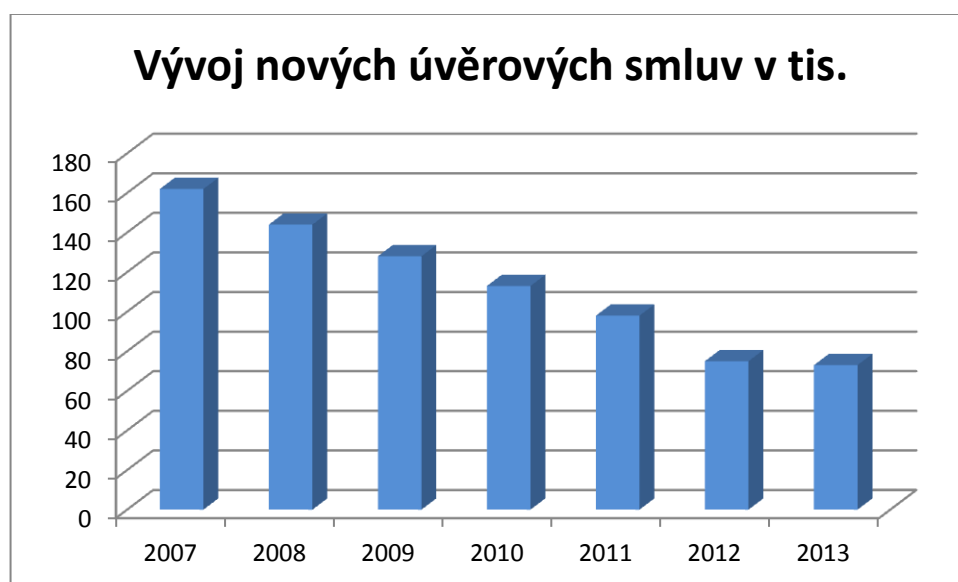
Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Vývoj poskytnutých úvěrů neustále přibývá s dalšími roky. Od roku 2007 se dozorčí rada rozhodla nezveřejňovat počty platných úvěrových smluv, nýbrž počty nových poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů. Vývoj je patrný z následujícího grafu.

⁶⁶ ČESKO. Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů č. 83/1995. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2003, částka 139, s. 7138–7145. Dostupné z [www: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf>](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf).

⁶⁷ ČMSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/>](https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/).

Graf 3: Vývoj nových úvěrových smluv Českomoravská stavební spořitelna, a. s.⁶⁸



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Během dvaceti let své existence poskytla Českomoravská stavební spořitelna, a.s. svým klientům celkem 2,08 milionu úvěrů v úhrnné výši přesahující 660 miliard korun. Dlouhodobě lidé nejčastěji čerpají úvěr na rekonstrukce a modernizace, a to ve 44% případů. Ve 30% případů si lidé úvěrem financovali koupi bytu nebo rodinného domu.⁶⁹

4.3.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida je společnost, kterou vlastní Komerční bankou, a.s. Stavební spořitelna vznikla v roce 1993. Je známá pod logem modré pyramidy, též pod přesmyčkou moudrá pyramida. Image firmy je zaměřeno na finanční poradenství, to je patrné i změnou loga.

⁶⁸ AČSS.cz: *Výroční zpráva*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/>>.

⁶⁹ ČMSS.cz: *Výroční zpráva 2013*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/vyrocní-zprava-2013/>>.

Obrázek 2: Původní logo Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.⁷⁰



Obrázek 3: Nové logo Modrá pyramida, a. s.⁷¹



Svou nabídku produktů rozděluje na sedm potřeb zákazníka:⁷²

- Chci spořit a investovat
- Potřebuji bydlet
- Potřebuji pojistit
- Hledám bankovní služby
- Potřebuji půjčit
- Chci produkty pro děti a mládež
- Pro právnické osoby

Stěžejní produkt spoření je zde přizpůsobován zákazníkovi dle věku. Uzavření smlouvy je pro klienta zvýhodněno například snížením poplatků či připsáním prémie.⁷³ Poskytování úvěru nalezneme v řešení financování bydlení. Tento produkt rozděluje do třech velkých okruhů: malé a střední úvěry, velké úvěry a refinancování. Pod malými a středními úvěry můžeme najít akční nabídku úvěru až do výše 700 tisíc korun či úvěr

⁷⁰ Modrapyramida.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/>](http://www.modrapyramida.cz/).

⁷¹ Modrapyramida.cz: *Logo*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/>](http://www.modrapyramida.cz/).

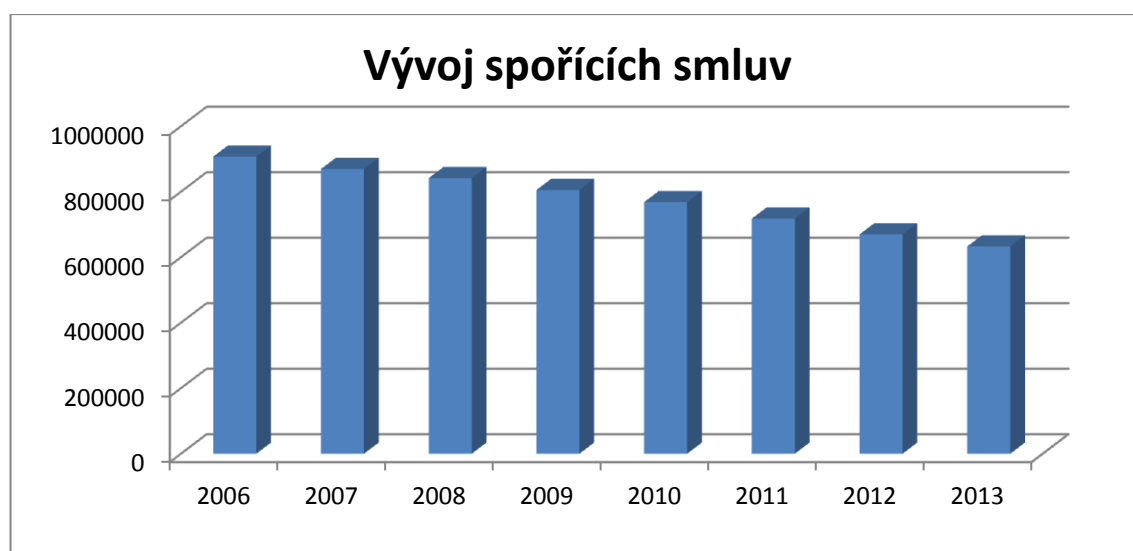
⁷² Modrapyramida.cz: *Produkty*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/>](http://www.modrapyramida.cz/).

⁷³ Modrapyramida.cz: *Spoření a investování*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/nove-smlouvy/moudre-sporeni/>](http://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/nove-smlouvy/moudre-sporeni/).

ze stavebního spoření. Velkým úvěrem je nazývána hypotéka, kterou zajišťuje Komerční Banka, a.s.⁷⁴

Vývoj stavebního produktu nelze sledovat na počtu nově uzavřených smluv za jednotlivé roky, proto byl zvolen parametr počet platných smluv za jednotlivé roky.

Graf 4: Vývoj spořicíh smluv Modrá pyramida, a.s.⁷⁵



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

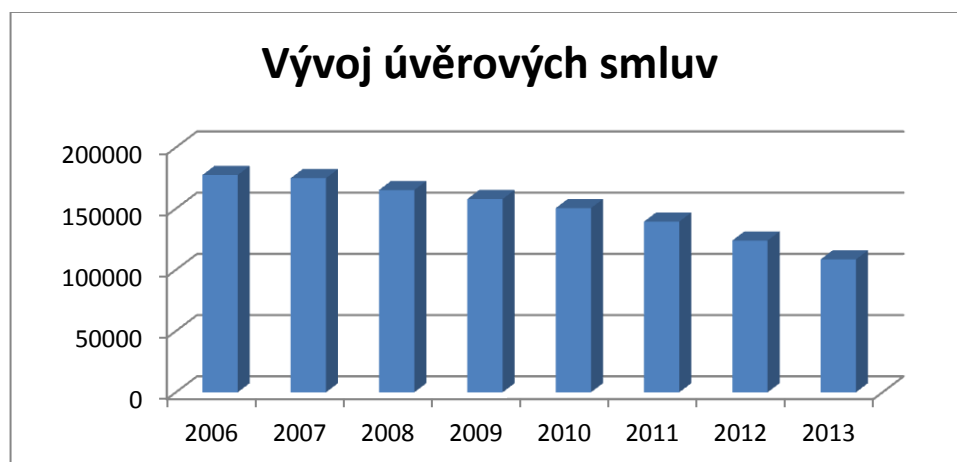
Vývoj produktu Stavební spoření ve stavební spořitelně není pozitivní. Každým rokem počet smluv klesá.

Rok 2010 přináší další razantní změny v zákoně o stavebním spoření. Dochází k dalšímu, a to prozatím konečnému snížení poskytované zálohy státní podpory. Zákonem č. 348/2010 Sb. ze dne 12. listopadu dochází k změně z 15% na 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, z maximální částky 20 000 Kč, která se tímto nezměnila. Novým ustanovením podléhá státní příspěvek, na který vznikl nárok v roce 2010, srážkové dani ve výši 50%.

⁷⁴ Modrapyramida.cz: *Spoření a investování*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>](https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/).

⁷⁵ Modrapyramida.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/>](https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/).

Graf 5: Vývoj úvěrových smluv Modrá pyramida, a.s.⁷⁶



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Vývoj produktu Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy má též sestupnou tendenci. Práce zde sleduje počet úvěrů a počty překlenovacích úvěrů.

4.3.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Zahájila svou činnost v roce 1993 pod názvem AR stavební spořitelna a.s. V roce 1998 došlo k přejmenování na Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. Od roku 1993 působila též na trhu HYPO stavební spořitelna, která ovšem ukončila svou činnost k 31. 10. 2008 sloučením s Raiffeisen stavební spořitelnou.⁷⁷

Obrázek 4: Logo Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.⁷⁸



Jak už logo firmy napovídá, veškerá firemní dokumentace je laděna do barev žluté a černé.

⁷⁶ Modrapyramida.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/>](https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/).

⁷⁷ PTATSCHEKOVÁ, J., DITTRICHOVÁ, J. *Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. Praha, 2013, s. 85.

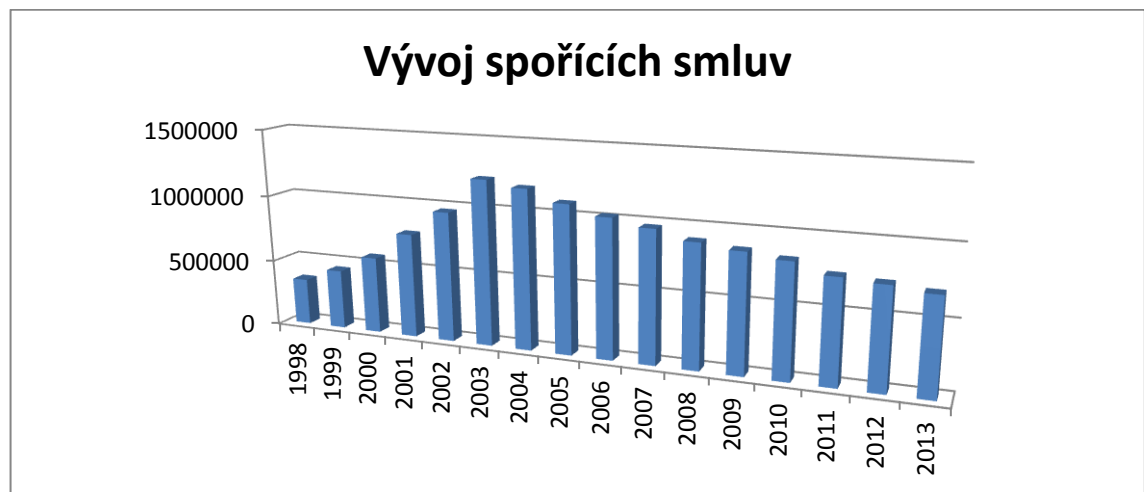
⁷⁸ RSTS.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <http://www.rsts.cz/>](http://www.rsts.cz/).

Skladba jejich produktů je rozdělena na čtyři základní kategorie:⁷⁹

- Výhodné spoření
- Financování bydlení
- Ostatní finanční produkty
- Pro právnické osoby

Produkt stavební spoření je rozdělen na spořicí a úvěrový tarif. Výhodnost spoření zde odkazuje na zákonné pojištění vkladu a státní podporu, tak jako ostatní stavební spořitelny. Navíc zde vypichují svou výhodnou možnost přejít ze spořicího tarifu na úvěrový a možnost zdarma přistupovat ke klientskému účtu.⁸⁰ Financování bydlení nabízejí pomocí produktu Rekopůjčka, která také jako v předešlá spořitelna nabízí až 700 tisíc půjčku bez zajištění. Dalším možným produktem pro financování bydlení je tzv. Hyposplátka. Nezapomínají ani na technické úpravy nemovitostí v podobě produktu Ekoprogram.⁸¹

Graf 6: Vývoj spořicíh smluv Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.⁸²



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

⁷⁹RSTS.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>.

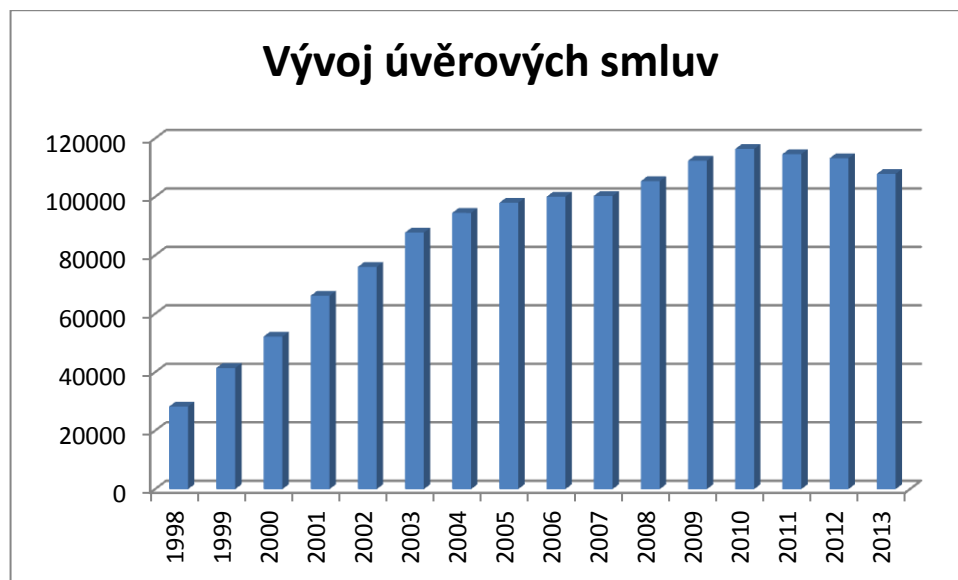
⁸⁰RSTS.cz: *Spořicí tarif*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/sporici-tarif/>>.

⁸¹RSTS.cz: *Financování bydlení*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/financovani-bydleni/>>.

⁸²RSTS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/vyrocnizpravy/>>.

Vývoj uzavřených smluv produktu Stavební spoření měl stoupající tendenci až do roku 2003. Po legislativní úpravě státní podpory se v roce 2004 a poté znovu v roce 2010 se již počet uzavřených smluv jen snižuje.

Graf 7: Vývoj úvěrových smluv Raiffeisen, a. s.⁸³



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. nabízí úspěšně produkt Úvěr ze stavebního spoření, jeho stoupající tendence je patrna až do roku 2011 poté začal počet uzavřených úvěrových smluv mírně klesat.

4.3.4 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Působí na českém trhu od roku 1993.

Obrázek 5: Logo finanční skupiny Wüstenrot a.s.⁸⁴



⁸³ RSTS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>>.

⁸⁴ Wuestenrot.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/pojisteni/>>.

Od ledna 2012 finanční skupina Wüstenrot změnila své logo. Nad novým oranžovým názvem zmizela stříška. Tím došlo k sjednocení loga všech společností finanční skupiny Wüstenrot, čili stavební spořitelny, životní pojišťovny, hypoteční banky a Wüstenrot pojišťovny. Také se firma rozhodla dále nepoužívat slogan „Pro Váš lepší pocit.“⁸⁵ Nyní je možno z reklamy slyšet: „Wüstenrot – přijde vhod!“

Produktů, které stavební spořitelna nabízí, je též celá řada. Její produkty jsou též jako u Modré pyramidy, a.s. rozděleny dle potřeb zákazníků, a to:⁸⁶

- Potřebuji bydlet
- Chci zabezpečit na stáří
- Chci splnit své sny
- Chci zabezpečit svůj majetek
- Chci zabezpečit rodinu

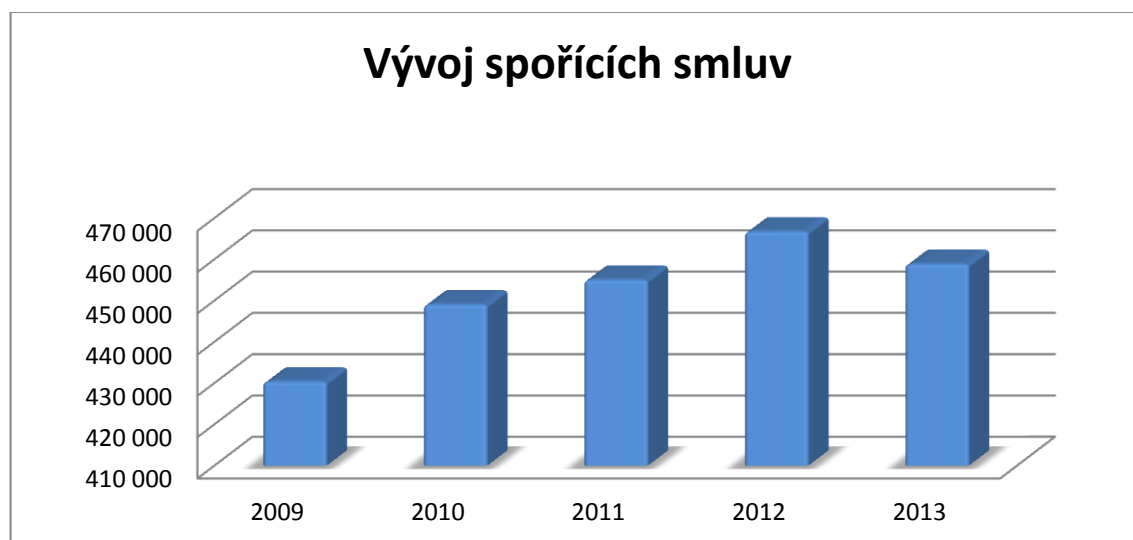
Produkt Stavební spoření také nabízí výhodnější spoření pro účastníky mladší 18 let formou bezúplatného zařízení jejich účtu. Finanční skupina Wüstenrot nabízí několik úvěrových produktů, a to ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, překlenovací úvěr či refinancování. Soustředí se na poskytování bankovních služeb, jako jsou spořicí účet, termínovaný vklad či běžný účet. Poskytují pojištění na auto, bydlení, podnikatelská rizika, cestovní, doplňkové penzijní spoření.⁸⁷

⁸⁵ E15.cz: *Wüstenrot mění logo*. [online]. 2012. [cit. 2021-01-02, 10:20 CET]. Dostupné z [www: <http://www.strategie.e15.cz/zpravy/wustenrot-meni-logo-730154/>](http://www.strategie.e15.cz/zpravy/wustenrot-meni-logo-730154/). staženo dne 30. 9. 2014.

⁸⁶ Wüstenrot.cz: *Potřeby*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <http://www.wuestenrot.cz/potreby/>](http://www.wuestenrot.cz/potreby/).

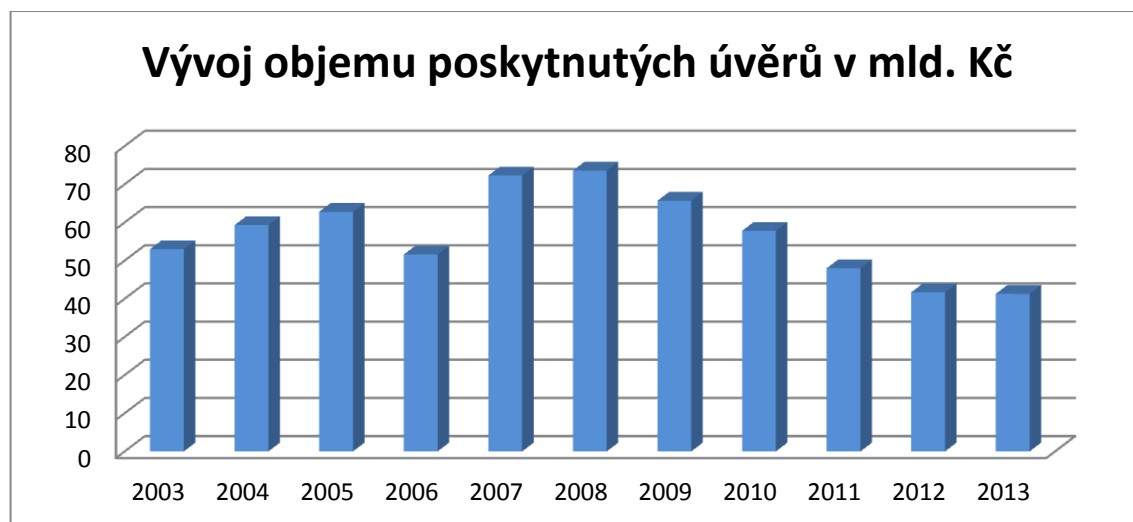
⁸⁷ Wüstenrot.cz: *Pojištění*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z [www: <http://www.wuestenrot.cz/pojisteni/>](http://www.wuestenrot.cz/pojisteni/).

Graf 8: Vývoj spořicíh smluv Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.⁸⁸



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Graf 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů v mld. Kč Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.⁸⁹



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

Největší objem úvěrů byl poskytnut v letech 2007 a 2008. Od následujícího roku 2009 objem úvěrových smluv začal klesat.

⁸⁸ Wuestenrot.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/povinne-uverejnovane-informace/vyrocnizpravy/vyrocnizprav/stavebni-sporitelna/>.

⁸⁹ Wuestenrot.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/povinne-uverejnovane-informace/vyrocnizpravy/vyrocnizprav/stavebni-sporitelna/>.

4.3.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny je nejmladším bankovním institutem tohoto druhu. Vznikla v roce 1994 o rok později než všechny ostatní konkurenční stavební spořitelny. Tato stavební spořitelna je ukotvena v podvědomí spotřebitelů pod názvem „buřinka“.

Obrázek 6: Logo Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.⁹⁰



Svou nabídku produktů firma rozděluje na pět kategorií:⁹¹

- Stavební spoření
- Úvěry
- Právnícké osoby
- Pojištění k úvěru
- On-line služby

Své zákazníky láká na stavební spoření, neboť díky státní podpoře a úrokům od stavební spořitelny je výhodnější než termínované vklady. Úvěry nabízí buřinka ze stavebního spoření, hypoúvěry, a dokonce úvěr 800 tisíc korun bez záruky. Dalším produktem, který buřinka nabízí, je pojištění. Nabízí dvě varianty pojištění. Jednou z možných variant je pojištění proti smrti, invaliditě a pracovní neschopnosti. Druhou variantou je rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání.⁹² Počet uzavřených smluv stavebního spoření či počet úvěrových smluv nelze z dostupných výročních zpráv vyčíslit. Jako jediná stavební spořitelna tyto údaje nezveřejňuje.

⁹⁰Burinka.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z www: <http://www.burinka.cz/cs/>.

⁹¹Burinka.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z www: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>.

⁹²Burinka.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z www: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>.

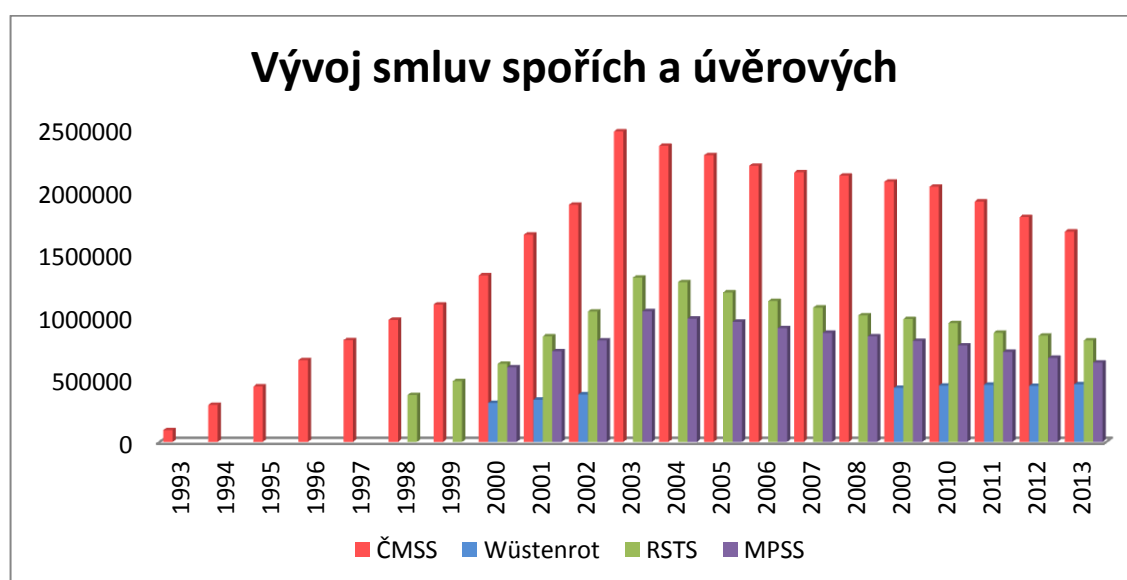
4.4 Komparace stavebních spořitelén

Porovnávání jednotlivých stavebních spořitelén bude sledováno ze dvou pohledů. Nejprve budou porovnány stavební spořitelny z hlediska jejich oblíbenosti klienty. Druhé srovnání bude z hlediska výhodnosti produktů pro klienty.

4.4.1 Analýza oblíbenosti stavebních spořitelén

Z výše uvedených grafů v kapitole 4.3 je patrný vývoj produktů za jednotlivé spořitelny. Z veřejně dostupných informací, kterými jsou výroční zprávy, nemůže práce porovnat všechny výše uvedené parametry. Byl zvolen takový parametr, který je dostupný z výročních zpráv následujících čtyř stavebních spořitelén. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. neuvádí vůbec žádné statistické informace ohledně vývoje svých produktů.

Graf 10: Vývoj spořících a úvěrových smluv vybraných stavebních spořitelén^{93,94,95,96}



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv

⁹³ ČMSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/>>.

⁹⁴ Modrapyráma.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyráma.cz/o-nas/povinne-uvzejnovane-informace/>>.

⁹⁵ RSTS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>>.

⁹⁶ Wüstenrot.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2014. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/povinne-uvzejnovane-informace/vyrocní-zpravy/vyrocní-zprav/stavební-spořitelna/>>.

Společným parametrem pro porovnání jednotlivých stavebních spořitelen je počet spořicíh a úvěrových smluv uzavřených v letech, ve kterých stavební spořitelny tento statistický údaj zveřejňují. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. výrazně převyšuje své konkurenty objemem uzavřených smluv. Téměř o polovinu méně smluv uzavřela Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., kterou svým objemem uzavřených smluv dohání Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. uzavírá o polovinu méně smluv než dvě předchozí zmiňované stavební spořitelny. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. své statistické data nezveřejňuje.

Dle statistických údajů Asociace stavebních spořitelen, a.s. byl stav platných smluv (tedy ve fázi spoření + smlouvy ve fázi úvěru ze stavebního spoření) ke konci roku 2013 za **všechny stavební spořitelny 4 538 125 kusů**.⁹⁷ Z této statistiky lze tedy dopočítat počet smluv pro Stavební spořitelnu České stavební spořitelny, a.s., která neuvádí své vlastní statistiky. Počtem uzavřených smluv 960 012 kusů se tato stavební spořitelna řadí mezi přední bankovní instituce.

Českomoravská stavební spořitelna je nejoblíbenější spořitelnou na trhu již 20 let. Po celou dobu své existence si udržela nejvíce uzavřených smluv, a to téměř o polovinu více než konkurenční instituce. V roce 2013 bylo u této spořitelny uzavřeno celkem 1 677 205 kusu spořicíh a úvěrových smluv.

4.4.2 Analýza nejvýhodnějšího produktu

Pro zhodnocení nejvýhodnějšího produktu na trhu budou zvoleni dva modeloví klienti. První bude přátelský účastník, který se rozhodl jen spořit. Druhým modelovým účastníkem bude klient, který si půjčí úvěr ze stavebního spoření po dvou letech a zároveň po splnění hodnotícího čísla.

První modelový klient je zvolen dle dotazníku spokojenosti. Uzavřené stavební spoření má nejvíce respondentů mezi 19. a 35. rokem. Tedy modelový klient je starší 18 let a rozhodl se spořit se stavebním spořením optimální částku 1 700 Kč s cílovou částkou Kč 150 000,- po vázací dobu 6 let. Tím získá nárok na státní podporu ze stavebního spoření Kč 2 000,- ročně. Nejvýhodnější pro něho bude taková stavební

⁹⁷ AČSS.cz: *Číslo stavebního spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z [www: <https://www.cmss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebnihosporeni/>](http://www.cmss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebnihosporeni/).
<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebnihosporeni/>>.

spořitelna, která mu na konci spoření přinese největší úsporu peněz. Porovnávány budou úroky z vkladů, poplatky za vedení účtu a vstupní poplatky za pořízení smlouvy.

Tabulka 4: Sazebník a parametry stavebních spořitelen^{98,99,100,101,102}

Název stavební spořitelny	Roční úroková sazba	Roční poplatek v Kč
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	1,3%	330
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	1%	325
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	1,5%	320
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	1%	310
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	1%	325

Pro výpočet celkových úroků po šesti letech pravidelného spoření je použit vzorec složeného úročení při spoření polhůtním. Klient ukládá pravidelně splátku 1 700 Kč koncem každého měsíce. Dále musí být započtena povinná daň z připisovaného úroku a to 15 % p.a. V neposlední řadě se musí zohlednit poplatky. Stržením poplatků se strhnou i potenciální úroky z nich, proto je použit vzorec pro spoření, který určí budoucí hodnotu poplatků včetně úroků:¹⁰³

$$S \text{ (naspořená částka)} = m * x \left(1 + \frac{m-1}{2*m} * i \right) * \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

m=12 měsíců, x=1700 Kč, n=6 let, i= úrok dle spořitelny * 0,85

Tento vzorec byl aplikován na každou spořitelnu zvlášť, neboť výše úroků se u jednotlivých stavebních spořitelny nepochybně liší, viz tabulka 4: Sazebník a parametry stavebních spořitelny. Úrok ze státní podpory nebude v této práci zohledněn, neboť výše státní podpory je pro všechny stavební spořitelny stejná.

⁹⁸ČMSS.cz: *Sazebník*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/sazebnik-podminky-a-formulare/>>.

⁹⁹Modrapiramida.cz: *Sazebníky*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapiramida.cz/sazebniky/>>.

¹⁰⁰RSTS.cz: *Sazebník úhrad*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>>.

¹⁰¹Wüstenrot.cz: *Sazebník poplatků*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/banka/sazebnik-poplatku/sazebnik-poplatku-sporici-a-vkladove-produkty/>>.

¹⁰²Burinka.cz: *Ceny a sazby*. [online]. 2015. [cit. 20-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>>.

¹⁰³ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého* 8. rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, 2013, s. 108–109.

Naspořená částka bez státní podpory za 6 let u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.:

$$i = \text{úrok } 1,3\% * \text{daň } 15\% = 0,013 * 0,85 = 0,01105$$

$$S = 12 * 1700 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0,01105\right) * \frac{(1+0,01105)^6-1}{0,01105}$$

$$S = 20400 * 1,005064583 * 6,168212 = \mathbf{126\ 468,81\ Kč}$$

Naspořená částka bez státní podpory za 6 let u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.:

$$i = \text{úrok } 1\% * \text{daň } 15\% = 0,01 * 0,85 = 0,0085$$

$$S = 12 * 1700 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0,0085\right) * \frac{(1+0,0085)^6-1}{0,0085}$$

$$S = 20400 * 1,003895833 * 6,128954242 = \mathbf{125\ 517,77\ Kč}$$

Naspořená částka bez státní podpory za 6 let u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.:

$$i = \text{úrok } 1,5\% * \text{daň } 15\% = 0,015 * 0,85 = 0,01275$$

$$S = 12 * 1700 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0,01275\right) * \frac{(1+0,01275)^6-1}{0,01275}$$

$$S = 20400 * 1,005843 * 6,194532499 = \mathbf{127\ 106,93\ Kč}$$

Naspořená částka bez státní podpory za 6 let u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.:

$$i = \text{úrok } 1\% * \text{daň } 15\% = 0,01 * 0,85 = 0,0085$$

$$S = 12 * 1700 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0,0085\right) * \frac{(1+0,0085)^6-1}{0,0085}$$

$$S = 20400 * 1,003895833 * 6,128954242 = \mathbf{125\ 517,77\ Kč}$$

Naspořená částka bez státní podpory za 6 let u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.:

$$i = \text{úrok } 1\% * \text{daň } 15\% = 0,01 * 0,85 = 0,0085$$

$$S = 12 * 1700 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0,0085\right) * \frac{(1+0,0085)^6-1}{0,0085}$$

$$S = 20400 * 1,003895833 * 6,128954242 = \mathbf{125\ 517,77\ Kč}$$

Pro výpočet celkových poplatků bude použit vzorec:¹⁰⁴

$$S = a * \frac{(1+i)^n-1}{i}$$

a = roční poplatek, i = úroková sazba, n = počet let spoření

Celkový poplatek za 6 let u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.:

$$a = 330, i = \text{úrok } 1,3\%, n = 6$$

$$S = 330 * \frac{(1+0,013)^6-1}{0,013} = \mathbf{2\ 045,48\ Kč}$$

Celkový poplatek za 6 let u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.:

$$a = 325, i = \text{úrok } 1\%, n = 6$$

$$S = 325 * \frac{(1+0,01)^6-1}{0,01} = \mathbf{1\ 999,40\ Kč}$$

Celkový poplatek za 6 let u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.:

$$a = 320, i = \text{úrok } 1,5\%, n = 6$$

$$S = 320 * \frac{(1+0,015)^6-1}{0,015} = \mathbf{1\ 993,46\ Kč}$$

Celkový poplatek za 6 let u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.:

$$a = 310, i = \text{úrok } 1\%, n = 6$$

$$S = 310 * \frac{(1+0,01)^6-1}{0,01} = \mathbf{1\ 907,12\ Kč}$$

Celkový poplatek za 6 let u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.:

$$a = 325, i = \text{úrok } 1\%, n = 6$$

¹⁰⁴ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého* 8. rozšířené vyd. Praha, 2013, s. 117.

$$S = 325 * \frac{(1+0,01)^6-1}{0,01} = \mathbf{1\ 999,40\ Kč}$$

Tabulka 5: Porovnání stavebních spořitelen dle výhodnosti úspor

Název stavební spořitelny	Vklady účastníka	Státní podpora	Částka uspořena za 6 let v Kč			
			Úroky z úspor po zdanění 15%	Poplatky za uzavření smlouvy	Celkové poplatky vč. úroku	Celkem naspořena částka
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	122400	12000	126469	-3400	-2045	133024
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	122400	12000	125518	-1500	-1999	134019
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	122400	12000	127107	zdarma	-1993	137114
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	122400	12000	125518	-495	-1907	135116
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	122400	12000	125518	-1500	-1999	134019

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného propočtu připsaného úroku ze stavebního spoření po dobu šest let vyplývá nepatrný rozdíl mezi jednotlivými spořitelny. Významnější roli pro vyhodnocení nejvýhodnějšího produktu zaujímá výše poplatků. Poplatky jsou čerpány ze sazebníků jednotlivých spořitelen a jsou použity nejnižší možné varianty poplatků. Například pokud lze uzavřít smlouvu o stavebním spoření s finančním poradcem za 1% z cílové částky a zároveň je možnost uzavřít stavební spoření svépomocí přes internet za nižší poplatek, bude použita finančně výhodnější varianta.

Nejnižší poplatky v roce 2015 má dle sazebníku úhrad Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., tím klient spořicí u této bankovní instituce naspoří nejvíce finančních prostředků. **Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. je dle těchto kritérií nejvýhodnější stavební spořitelnou na trhu pro rok 2015.**

Nejdražší poplatky v roce 2015 nárokuje Českomoravská stavební spořitelna, a.s. Dle zvolených kritérií je paradoxně nejoblíbenější spořitelna na trhu též nejdražší bankovní instituce tohoto typu.

Druhý modelový klient bude použit pro porovnání nejvýhodnějšího produktu Úvěr ze stavebního spoření na českém trhu. Tento modelový klient si zakládá stavební spoření s požadavkem půjčení si úvěru po dovršení stanovených podmínek pro čerpání řádného úvěru. Tyto podmínky jsou: uzavřené stavební spoření po dobu 24 měsíců, naspořenou část finančních prostředků, čímž splní hodnotící číslo. Modelový klient ve věku mezi 19–35 lety se rozhodl půjčit úvěr ze stavebního spoření 500 tisíc korun. Úvěr bude splácet 6 let. Osloví všechny stavební spořitelny. Nejvýhodnější pro něho bude taková spořitelna, u které zaplatí nejméně finančních prostředků za půjčení úvěru.

Tabulka 6: Úvěr ze stavebního spoření^{105,106,107,108,109}

Název stavební spořitelny	Roční úroková sazba	Roční poplatek v Kč
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	2,95%	330
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	3,89%	325
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	2,99%	320
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	3,99%	310
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	2,99%	325

Zdroj: Vlastní zpracování

K vyhodnocení nejvýhodnějšího úvěru ze stavebního spoření bude důležité znát výši úroku z úvěru a roční poplatky za vedení účtu. U jednotlivých stavebních spořitel se úrok i poplatky liší.

Pro výpočet výše úroku bude použit vzorec:¹¹⁰

$$U (\text{úrok}) = n * a - D, \text{ kde } a = D * \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

a = anuita (pravidelná platba), i = měsíční úroková sazba, n = doba splatnosti v měsících, D = výše úvěru

¹⁰⁵ ČMSS.cz: *Sazebník*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/sazebnik-podminky-a-formulare/>>.

¹⁰⁶ Modrapyramida.cz: *Sazebníky*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/>>.

¹⁰⁷ RSTS.cz: *Sazebník úhrad*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>>.

¹⁰⁸ Wüstenrot.cz: *Sazebník poplatků*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/banka/sazebnik-poplatku/sazebnik-poplatku-sporici-a-vkladove-produkty/>>.

¹⁰⁹ Burinka.cz: *Ceny a sazby*. [online]. 2015. [cit. 20-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>>.

¹¹⁰ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého* 8. rozšířené vyd. Praha, 2013, s. 150–151.

Tento vzorec byl aplikován na každou spořitelnu zvlášť, neboť výše úroků se u jednotlivých stavebních spořitelen nepatrně liší, viz tabulka 6: Úvěr ze stavebního spoření.

Úrok za 6 let u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.:

$i = 0,25\%$ (2,95/12), $n = 72$ (6let*12měsíců), $D = 500\ 000$

$$a = 500000 * \frac{0,0025}{1-(1+0,0025)^{-72}} = 500000 * \frac{0,0025}{0,1645} = 7\ 598,78$$

$$U = 72 * 7598,78 - 500000 = \mathbf{47\ 112,16\ Kč}$$

Úrok za 6 let u Modré pyramid stavební spořitelny, a.s.:

$i = 0,32\%$ (3,89/12), $n = 72$ (6let*12měsíců), $D = 500\ 000$

$$a = 500000 * \frac{0,0032}{1-(1+0,0032)^{-72}} = 500000 * \frac{0,0032}{0,2055} = 7\ 785,89$$

$$U = 72 * 7785,89 - 500000 = \mathbf{60\ 584,08\ Kč}$$

Úrok za 6 let u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.:

$i = 0,25\%$ (2,99/12), $n = 72$ (6let*12měsíců), $D = 500\ 000$

$$a = 500000 * \frac{0,0025}{1-(1+0,0025)^{-72}} = 500000 * \frac{0,0025}{0,1645} = 7\ 598,78$$

$$U = 72 * 7598,78 - 500000 = \mathbf{47\ 112,16\ Kč}$$

Úrok za 6 let u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.:

$i = 0,33\%$ (3,99/12), $n = 72$ (6let*12měsíců), $D = 500\ 000$

$$a = 500000 * \frac{0,0033}{1-(1+0,0033)^{-72}} = 500000 * \frac{0,0033}{0,2112} = 7\ 812,50$$

$$U = 72 * 7812,5 - 500000 = \mathbf{62\ 500,00\ Kč}$$

Úrok za 6 let u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.:

$i = 0,25\%$ (2,99/12), $n = 72$ (6let*12měsíců), $D = 500\ 000$

$$a = 500000 * \frac{0,0025}{1-(1+0,0025)^{-72}} = 500000 * \frac{0,0025}{0,1645} = 7\ 598,78$$

$$U = 72 * 7598,78 - 500000 = \mathbf{47\ 112,16\ Kč}$$

Dalším významným výdajem na pořízení úroku jsou poplatky za vedení účtu a za uzavření smlouvy.

Tabulka 7: Celkové výdaje na úvěr ze stavebního spoření

Název stavební spořitelny	Úrok zaplacený za 6 let v Kč	Poplatky za 6 let v Kč	Poplatek za uzavření smlouvy v Kč*	Celkem zaplatí za úvěr v Kč
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	47 112	1 980	3400	52 492
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	60 584	1 950	1500	64 034
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	47112	1 920	zdarma	49 032
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	62 500	1 860	495	64 855
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	47112	1 950	1500	50 562

Zdroj: Vlastní zpracování

**dle sazebníků jednotlivých stavebních spořitel, viz odkaz 98–102*

Po sečtení výdajů za úroky z úvěru a za poplatky nám vycházejí skutečné vynaložené finanční prostředky na pořízení úvěru ze stavebního spoření. Nejméně klient vynaloží finančních prostředků u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s., dále u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. a Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Nejdražší produkt úvěr ze stavebního spoření pořídí klient u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. a u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. **Nejvýhodnější produkt Úvěr ze stavebního spoření v roce 2015 lze pořídit u stavební spořitelny Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.**

5 KONKURENCESCHOPNOST PRODUKTU

Při porovnávání konkurenceschopnosti produktu Stavební spoření rozdělí bakalářská práce produkt na dvě části, ze kterých se produkt stavební spoření skládá. Nejprve práce porovná konkurenceschopnost první fáze produktu, a to je spoření. Porovná výhodnost oproti jiným spořicími produktům na trhu.

5.1 Porovnání konkurenceschopnosti spoření

První fází produktu Stavebního spoření je spoření. Doba spoření je zákonem stanovena na šest let. Během této doby je možno spořit, získávat výnosové úroky a k tomu získat od státu podporu na bydlení.

V současné době jsou nabízené vkladové úroky opravdu velmi nízké, téměř zanedbatelné, ovšem musíme přihlídnout k připisované státní podpoře. Ta je připisována per annum procentem z uložené částky, nutno však podotknout, že i výše státní podpory má konkrétní maximální výši, tj. 10% z výše vkladu, nejvíce z dvaceti tisíc korun. Připisování státní podpory je dále podmíněno dodržáním šestileté spořicí doby.

Práce bude tento produkt porovnávat na jiné běžné spořicí produkty na trhu od různých bankovních institucí.

5.1.1 Stanovení hypotézy

Bude stanovena hypotéza výhodnosti produktu Stavební spoření k porovnání s dalšími spořicími produkty na trhu. Za předpokladu, že výhodnost stoupá u termínovaných vkladů s výší vkladu a dobou spoření, budou výhodnější než stavební spoření, pokud klienti takového produktu budou spořit vyšší částky. U stavebního spoření je výhodné spořit jen částku dvacet tisíc korun ročně, což je částka, ze které se připíše maximální výše státní podpory. Při spoření vyšší částky by se výhodnost snižovala. Vychází se z předpokladu, že účastník stavebního spoření neplánuje využít úvěr ze stavebního spoření. Hypotéza zní:

H1: Plánuje-li střadatel zhodnotit uspořenou částku 122 tisíc po dobu šesti let, bude stavební spoření nejvýhodnějším produktem na trhu.

5.1.2 Konkurenční spořicí produkty

Dle výsledků šetření vlastního marketingového výzkumu klienti s oblibou používají ke spoření termínované vklady. Práce proto provede porovnání produktu stavebního spoření a vybraných termínovaných vkladů na českém trhu.

Termínované vklady mívají vyšší úrokovou sazbu než běžné bankovní účty. Také u nich platí pravidlo: Čím vyšší vklad je na účtu držen, tím vyšší úroková sazba. Výše úroku je dále závislá přímo úměrně na době uložení volných finančních prostředků.

Pro porovnání konkurenceschopnosti stavebního spoření vůči termínovaným vkladům bude zvolen modelový klient. Porovnávány budou dva parametry, výše úroků a poplatky. Výsledkem hodnocení bude zjištěná skutečná naspořená hodnota vloženého kapitálu ve třech bankovních institucích ve srovnání s produktem Stavební spoření.

5.1.3 Porovnání spořicíh produktů a vyhodnocení hypotézy

Modelový klient pan XY se rozhodl zhodnotit své volné finanční prostředky. Naspořený kapitál činí 122 400 korun. Tyto finanční prostředky uloží na termínový vklad na dobu 6 let. Pro lepší porovnání byla zvolena částka i doba spoření, která je totožná s vloženou hodnotou klientů stavebního spoření.

Tabulka 8: Termínované vklady bank^{111,112}

Název banky	Produkt	Úroková sazba v % p.a.	Doba spoření	Poplatky
KB, a. s.	Perfektní spoření	0,35	6 let	zdarma
Wüstenrot, a. s.	Termínovaný vklad ProZisk	1,5	6 let	zdarma
J&T Bank, a. s.	Termínovaný vklad Clear Deal	2,6	6 let	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

Termínované vklady mají běžnou vázací dobu 5 let. Pro srovnání byly použity tři bankovní produkty s nejnižší úrokovou sazbou, s průměrnou úrokovou sazbou a nejvyšší úrokovou sazbou na trhu. Pro lepší srovnání s produktem stavebního spoření

¹¹¹ KB.cz *Perfektní spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/sporeni-a-investovani/kazdodenni-sporeni/kb-garantovany-vklad.shtml/>.

¹¹² ChytryHonza.cz *Termínované vklady* [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <http://www.chytryhonza.cz/ucty/terminovane-vklady/>.

bude proveden přepočít na dobu trvání 6 let. Porovnány budou celkové naspořené částky.

Pro výši úroku bude zvolen vzorec:¹¹³

$$u = K * ((1+i)^n - 1)$$

$$\text{úrok u KB, a.s.} = 122400 * ((1+0,0035)^6 - 1) = 2\,593,00 \text{ Kč}$$

$$\text{úrok u Wüstenrot, a. s.} = 122\,400 * ((1+0,015)^6 - 1) = 11\,437,00 \text{ Kč}$$

$$\text{úrok u J\&T Bank, a.s.} = 122\,400 * ((1+0,026)^6 - 1) = 20\,379,00 \text{ Kč}$$

Tabulka 9: Termínovaný vklad na dobu 6 let

Název banky	Produkt	Úroková sazba v % p.a.	Úrok za 6 let v Kč	Vlastní vklad v Kč	Celkem naspoří za 6 let v Kč
KB, a. s.	Perfektní spoření	0,35	2593	122400	124 993
Wüstenrot, a. s.	Termínovaný vklad ProZisk	1,5	11437	122400	133 839
J&T Bank, a. s.	Termínovaný vklad Clear Deal	2,6	20379	122400	142 782*

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tento produkt nelze použít. Nejmenší možný vklad je 500 tisíc korun, dostupné z [www: https://www.jtbank.cz/produkty/terminovane-vklady.html](https://www.jtbank.cz/produkty/terminovane-vklady.html)

Vyhodnocení Hypotézy H1:

Dle propočtů vynaložených finančních prostředků a porovnání zisku z vloženého kapitálu je nejvýhodnější spořicí produkt Stavební spoření.

5.2 Porovnání konkurenceschopnosti úvěru

K financování bydlení bývá vedle úvěru ze stavebního spoření obvykle používán produkt Hypoteční úvěr. U tohoto úvěru je však požadováno zástavní právo k nemovitosti, na kterou je úvěr poskytnut.

¹¹³ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*, 7 vyd. Praha, 2009, s. 66.

5.2.1 Stanovení hypotézy

Bude stanovena hypotéza výhodnosti produktu Úvěr ze stavebního spoření k porovnání s dalšími úvěrovými produkty na bydlení na českém finančním trhu.

Bude porovnán objem půjčených peněz na bytové účely. Dále bude komparován počet úvěrových smluv uzavřených u stavebních pojišťoven s počtem hypotečních smluv v České republice v průběhu posledních 12 let, tj. od roku 2002 až do roku 2014. Hypotéza zní:

H1: Klienti uzavírají smlouvy o úvěru ze stavebního spoření na nižší částky. Objem půjčených peněz bude vyšší u hypotečních úvěrů. Druhá část hypotézy zní: Více uzavřených smluv bude u úvěru ze stavebního spoření než u hypotečního úvěru.

5.2.2 Konkurenční úvěrové produkty

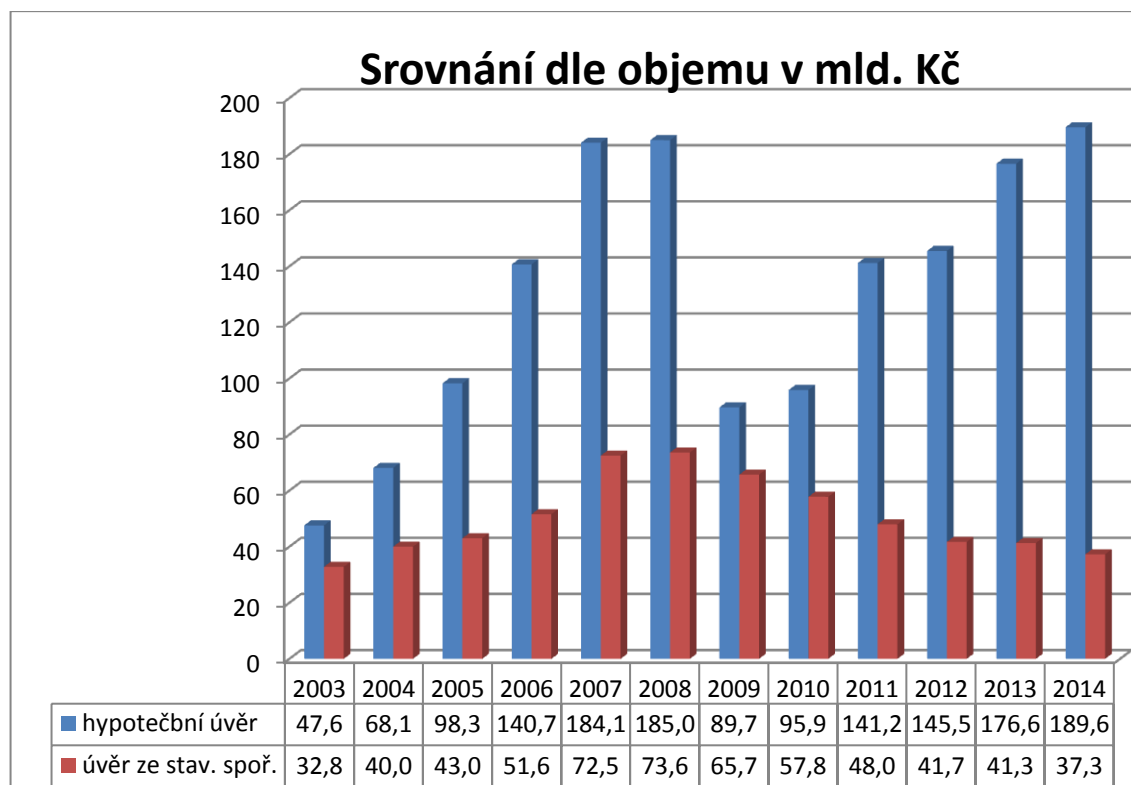
Legislativní vymezení hypotečního úvěru definuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, následovně: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“¹¹⁴

5.2.3 Porovnání úvěrových produktů a vyhodnocení hypotézy

Čerpání peněžních prostředků z úvěrů bylo zjišťováno z výročních zpráv Asociace stavebních spořitelén a ze statistických údajů sledovaných Ministerstvem pro místní rozvoj.

¹¹⁴ ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2004, částka 63, s. 2888. Dostupné z [www: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonInfo.jsp?idBiblio=57771&nr=190~2F2004&rpp=15#local-content/sb190_2004_Sb.pdf>](http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonInfo.jsp?idBiblio=57771&nr=190~2F2004&rpp=15#local-content/sb190_2004_Sb.pdf).

Graf 11: Srovnání úvěrů dle objemu peněz poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2002 až 2014 (mld. Kč) ^{115,116}



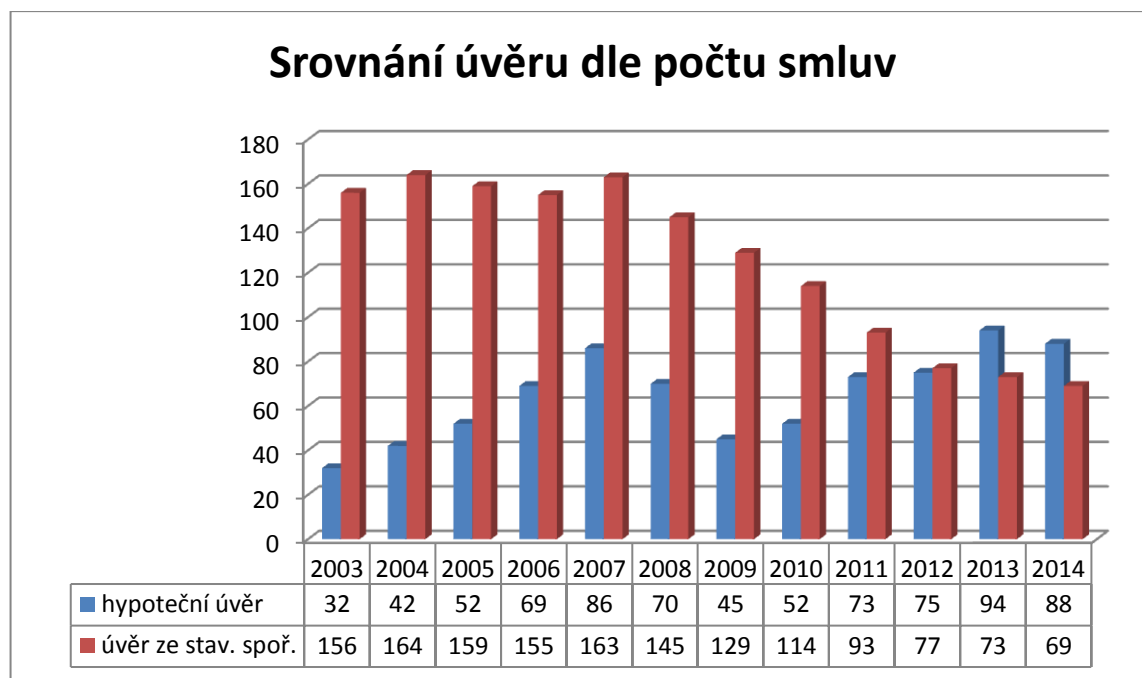
Zdroj: Vlastní zpracování dle MMR a AČSS

Půjčený objem finančních prostředků z hypotečních úvěrů převyšuje objem půjčených peněz ze stavebních spořitelny. V roce 2009 se objem půjčených peněz klienty téměř vyrovnal u obou sledovaných finančních institucí, avšak od následujícího roku 2010 se pomyslné nůžky začínají opět rozevírat a objem vypůjčených peněz z hypotečních úvěrů začíná opět velmi stoupat a objem vypůjčených peněz ze stavebního spoření pouze klesá.

¹¹⁵ MMR. cz *Hypoteční úvěry za 2002 až 2014*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z [www: <http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf>](http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf).

¹¹⁶ AČSS.cz *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z [www: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/>](http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/).

Graf 12: Srovnání úvěru dle počtu smluv poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2002 až 2014 (mld. Kč)^{117,118}



Zdroj: Vlastní zpracování dle AČSS a MMR.

V období mezi lety 2003 až 2010 počet uzavřených úvěrových smluv u stavebních spořitelen velmi převyšuje počet uzavřených smluv hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry si získávají na oblibě a každým rokem od roku 2003 až do 2009 jejich počet roste. Po roce 2008 přichází úbytek počtu hypotečních úvěrů, nejhorším rokem byl rok 2009. Ovšem v roce 2010 dochází ke zlomu a počet uzavřených hypotečních úvěrů opět stoupá až do sledovaného období 2014. Dokonce v roce 2013 a 2014 dochází k převýšení počtu uzavřených smluv u stavebního spoření.

Vyhodnocení Hypotézy H2:

Dle porovnání statistických údajů obou úvěrových produktů došlo k potvrzení jen části hypotézy H2. Objem půjčených finančních prostředků z hypotečních úvěrů převyšuje objem vypůjčených peněz z úvěrů ze stavebního spoření. Druhá část hypotézy se nepotvrdila, protože dlouhodobý trend sledovaných statistických ukazatelů

¹¹⁷ MMR. cz *Hypoteční úvěry za 2002 až 2014*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z [www: <http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf>](http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf).

¹¹⁸ AČSS.cz *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z [www: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/>](http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/).

o počtu uzavřených smluv z hypotečních úvěrů srovnal počet uzavřených úvěrových smluv ze stavebního spoření a v posledních letech 2013 a 2014 dokonce převyšuje počet uzavřených hypotečních úvěrových smluv.

6 MARKETINGOVÝ VÝZKUM SPOKOJENOSTI ZÁKAZNÍKŮ SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM

6.1 Vlastní marketingový výzkum

Pro vlastní marketingový výzkum spokojenosti zákazníků využije tato práce metodu dotazníku.

Nejprve jako průzkumný vzorek použije zákazníky stavebního spoření ve svém okolí. V rodinném kruhu a kruhu přátel budou položeny dotazníkové otázky. Tento předvýzkum ověří srozumitelnost a úplnost dotazníku.

Pro veřejný průzkum je použit internetový server vyplnto.cz, ve kterém jsou předepsány vlastní otázky. Vlastní marketingový výzkum byl proveden v období 5. 11. 2014 do 3. 12. 2014. Během jednoho měsíce on-line dotazník vyplnilo 335 respondentů.

Otázky na zjištění spokojenosti s jednotlivými produkty stavebního spoření jsou záměrně koncipovány formou škálování. Dotazník ukáže počet spokojených zákazníků stavebního spoření či méně spokojených zákazníků, ale eventuálně i počet nespokojených zákazníků či málo spokojených zákazníků.

Dotazník dále pokračuje s otázkami zjišťovacími. Pro práci je důležité zjistit, zda-li produkty stavebního spoření využívají všechny věkové kategorie. Genderová otázka na pohlaví účastníků stavebního spoření je zařazena spíše pro zajímavost. Dále ze zjišťovacích otázek bude patrné, zda-li produkt stavebního spoření používají více občané žijící ve vesnicích či malých městech nebo velkoměstech. Zjišťovací otázka na region je orientační otázkou, která napoví, zda-li byl vyplněn dotazník napříč celou republikou.

6.2 Struktura dotazníku

Dotazníkový formulář, obsahuje celkem 29 otázek, je umístěn na konci bakalářské práce v příloze I. Dotazník zahajuje stěžejní otázka, která nám rozdělí respondenty na současné klienty, kterých se bude šetření dále dotazovat na jejich spokojenost s uzavřeným stavebním spořením. Pokud respondent u první otázky zvolil

odpověď, že nemá v současné době uzavřeno stavební spoření, byl odkázán na otázku č. 2, která zjišťuje důvod jeho nevyužití.

Ostatní přecházejí na otázku 3 až 17, které zjišťují spokojenost s konkrétními službami od stavebních spořitelen. Otázka č. 4 zjišťuje spokojenost se zřízením účtu, otázka č. 5 spokojenost s výší připsaného úroku, otázka č. 6 s výší státní podpory, otázka č. 7 s poplatky ze stavebního spoření. **Otázka č. 8** se týká spokojenosti s poskytnutím úvěru. Zde dotazník ukáže procento z celkových klientů, kteří po fázi spoření přešlo do fáze úvěrové. Bude zde potvrzena či vyvrácena hypotéza **H1**, která říká, že klienti stavebního spoření využívají více produkt ke spoření než k čerpání úvěru. Otázka č. 9 doplňuje spokojenost klientů s výší úroku z čerpaného úvěru. Otázka č. 10 se týká spokojenosti klientů s finančními poradci stavebních spořitelen. Otázka č. 11 se týká spokojenosti se zpracováním změn, otázka č. 12 spokojenosti se srozumitelností a jasností výpisů z účtu stavebního spoření. Otázka č. 13 zjišťuje spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření na internetu a otázka č. 14 spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření přes mobil. Další otázka č. 15 se týká spokojenosti s vyřízením reklamace. Otázka č. 16 se týká spokojenosti s ukončením stavebního spoření před naspořením cílové částky. Poslední otázka ohledně spokojenosti klientů je otázka č. 17, která se táže na spokojenost s přidělením cílové částky. Otázka č. 18 zjišťuje, u jaké stavební spořitelny uzavírají respondenti stavební spoření. Otázka č. 19 je jediná otevřená otázka, zde respondenti mohou napsat počet uzavřených smluv u stavebních spořitelen.

Všechny oslovené respondenty odkazuje na vyplnění zjišťovacích otázek a otázek týkajících se financování bytových potřeb. **Otázka č. 20** se tedy již týká všech dotazovaných a ptá se, zda-li respondenti plánují uzavřít stavební spoření. I tato otázka je pro práci stěžejní. Ukáže zda-li ti, kteří stavební spoření nemají nyní uzavřeno, uvažují o využití tohoto bankovního produktu. Zároveň tato otázka může odhalit, že současní klienti stavebního spoření dále tento produkt využívat nezamýšlí. Další část dotazníku tvoří zjišťovací otázky. Otázka č. 21. se týká pohlaví, otázka č. 22 se ptá na věk. Otázka č. 23 zjišťuje, z jakého kraje respondenti pocházejí. Otázka 24. se týká dosaženého vzdělání respondenta. Otázka č. 25 zjišťuje bytovou úroveň respondentů, zda-li žijí ve vlastním bytě či domě nebo zda-li žádné vlastní bydlení doposud nemají. Bylo by zajímavé porovnat, kolik z respondentů žijících ve vlastním domově má založeno stavební spoření oproti těm, kteří vlastní bydlení nemají. Otázka č. 26 zjišťuje

velikost sídla, ve kterém respondenti bydlí. **Otázka 27.** je opět stěžejní, zjišťuje, jaké všechny druhy spoření respondenti využívají. Zde se může ukázat nejvíce konkurenční produkt stavebního spoření. Tato otázka se vztahuje k hypotéze **H2**, která říká, že nejoblíbenější spořicí produkt je stavební spoření. **Otázka 28.** se týká financování vlastního bydlení. Tato otázka může potvrdit či vyvrátit hypotézu **H3**, která předpokládá, že žadatelé o úvěr na financování bydlení využijí spíše hypoteční úvěr než úvěr ze stavebního spoření. Závěrečná otázka č. 29 se týká sociální skupiny respondenta.

6.3 Cíle a hypotézy výzkumu

Hlavním cílem marketingového výzkumu je zjistit spokojenost klientů stavebního spoření s nabízeným produktem a doplňujícími službami. Analýza výsledků šetření vyhodnotí pravdivost stanovených hypotéz.

Stanovení hypotéz:

- **H1:** Klienti produktu Stavebního spoření využívají tento bankovní produkt ve větší míře ke spoření než k čerpání úvěru ze stavebního spoření.
- **H2:** Nejoblíbenější spořicí produkt je Stavební spoření.
- **H3:** Žadatelé o úvěr na financování bydlení využijí spíše hypoteční úvěr než úvěr ze stavebního spoření.

6.4 Výsledky výzkumu

V následující kapitole budou analyzovány výsledky marketingového průzkumu. Pro srozumitelné a jasné vyjádření budou použity grafy, každá otázka je též okomentována verbálně.

Otázka č. 1: Máte uzavřeno stavební spoření?

Z celkového počtu 335 respondentů vyplývá, že stavební spoření má uzavřeno 177 klientů, tj. 53% klientů a v současné době nemá uzavřeno 158 respondentů, čili 47% respondentů.

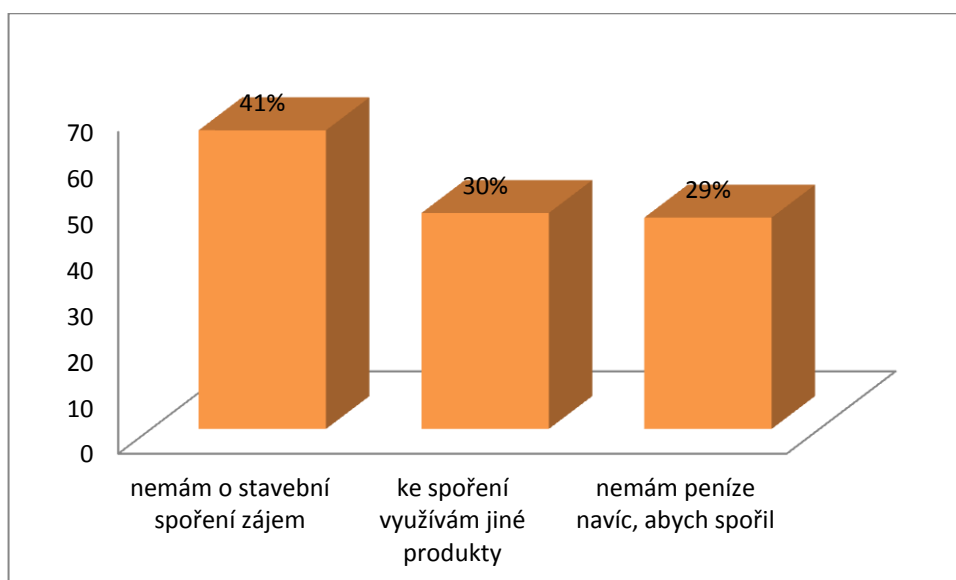
Graf 13: Uzavřené stavební spoření



Otázka č. 2: Stavební spoření nemám z důvodu:

Z dotazníku vyplývá, že 41% nemá o stavební zájem a 30% využívá ke spoření jiné produkty. Stavební spořitelny by tudíž měly více informovat občany o výhodnosti stavebního spoření i o výhodách čerpání úvěru ze stavebního spoření. Bohužel 30% dotazovaných nemá volné finanční prostředky na spoření.

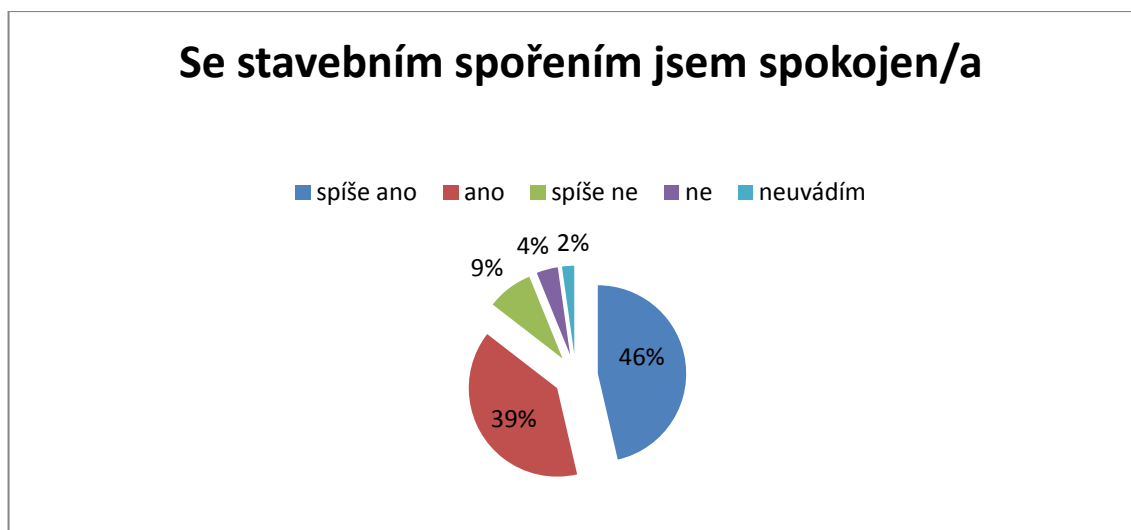
Graf 14: Důvod neuzavření stavebního spoření



Otázka č. 3 Se stavebním spořením jsem spokojen/a.

Spokojených klientů mají stavební spořitelny 40% a spíše spokojených 46%. Nespokojených či jen málo spokojených klientů je dohromady 12%. Později práce zjistí, s jakými službami jsou klienti nespokojeni.

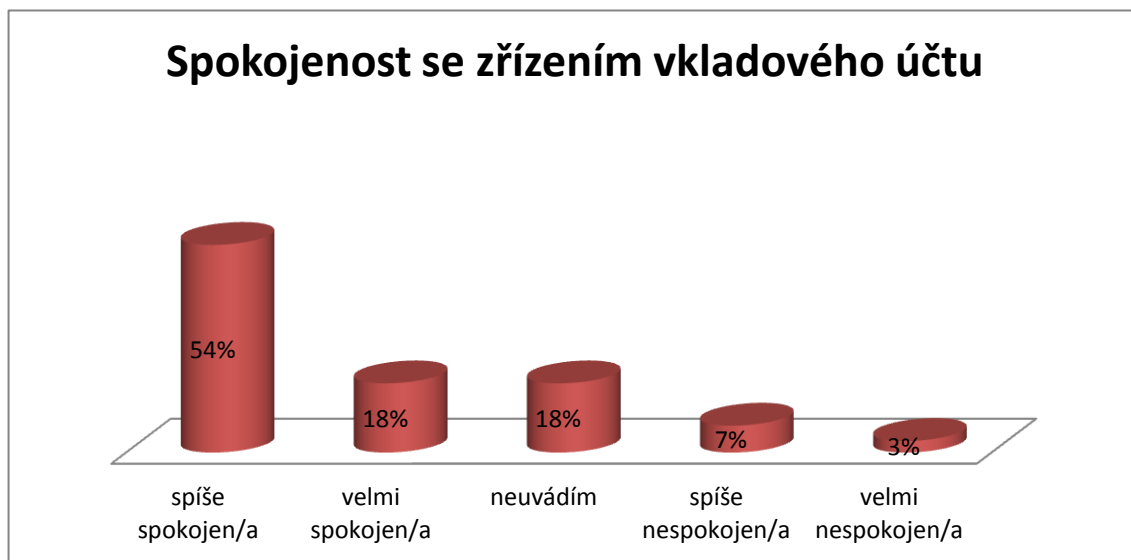
Graf 15: Spokojenost se stavebním spořením



Otázka č. 4: Uveďte Vaši spokojenost se zřízením vkladového účtu.

Respondenti byli při uzavírání účtu spíše spokojeni 54% či velmi spokojeni 18%. Nespokojeno bylo dohromady 11% dotazovaných. Respondenti se nevyjádřili z 18%.

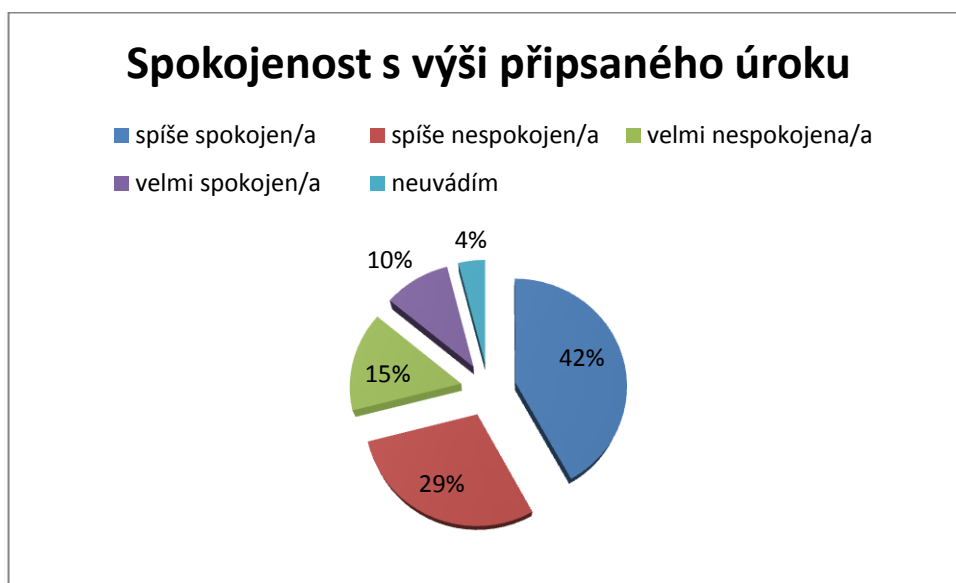
Graf 16: Spokojenost se zřízením vkladového účtu



Otázka č. 5: Uved'te Vaši spokojenost s výší připsaného úroku ze stavebního spoření.

Z odpovědí vyplývá, že jsou klienti stavebního spoření spíše spokojeni s výší úroku a to 42% respondentů je spíše spokojeno a 10% velmi spokojeno. Dohromady je spokojených klientů více než polovina 52%. Spíše nespokojeno je 29% respondentů a dalších 15 % je velmi nespokojeno.

Graf 17: Spokojenost s výší připsaného úroku



Otázka č. 6: Uved'te spokojenost s výší státní podpory.

Průzkum ukázal, že klienti stavebního spoření již akceptovali fakt snížení státní podpory na polovinu z počátečního státního příspěvku a je s ním spokojeno 62% respondentů, z nichž 53% spíše spokojeno a 9% velmi spokojeno. Nespokojených respondentů s výší připisované státní podpory je dohromady 35% dotazovaných.

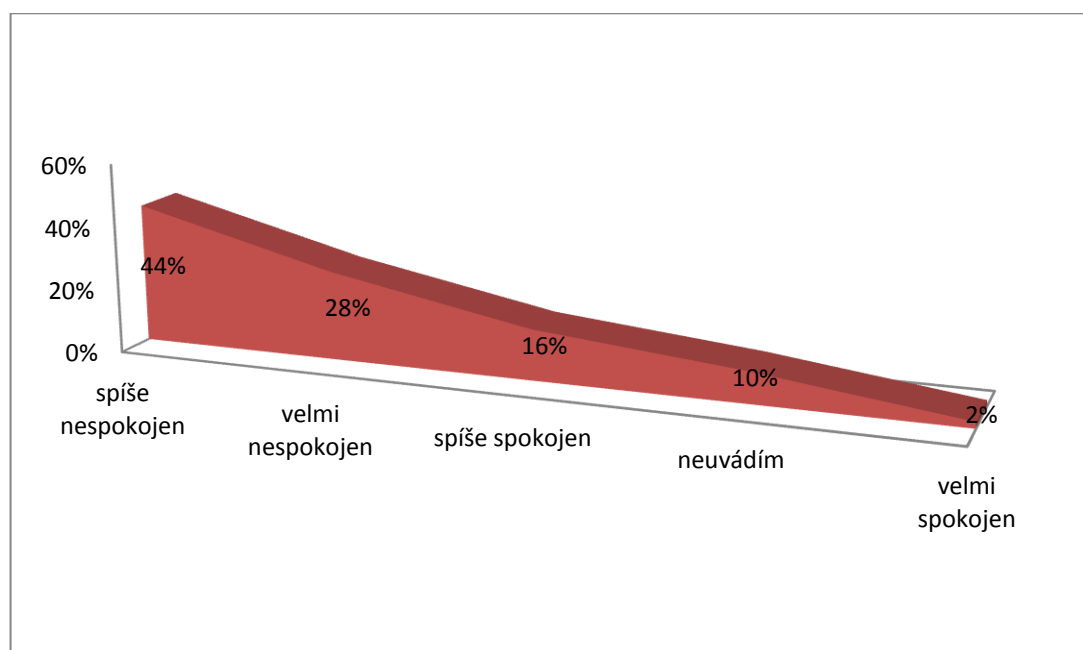
Graf 18: Spokojenost s výší státní podpory



Otázka č. 7: Uved'te Vaši spokojenost s poplatky ze stavebního spoření.

Přestože byly poplatky regulovány zákonem, stále jsou klienti s poplatky za vedení účtu a zřizovacími poplatky nespokojeni. Celkem je nespokojeno 72% zákazníků stavebních spořitelén. Jen 2% klientů poplatky přijímají a jsou s jejich výší velmi spokojeni, 17% respondentů poplatky akceptuje a s jejich výší je spíše spokojeno.

Graf 19: Spokojenost s poplatky ze stavebního spoření

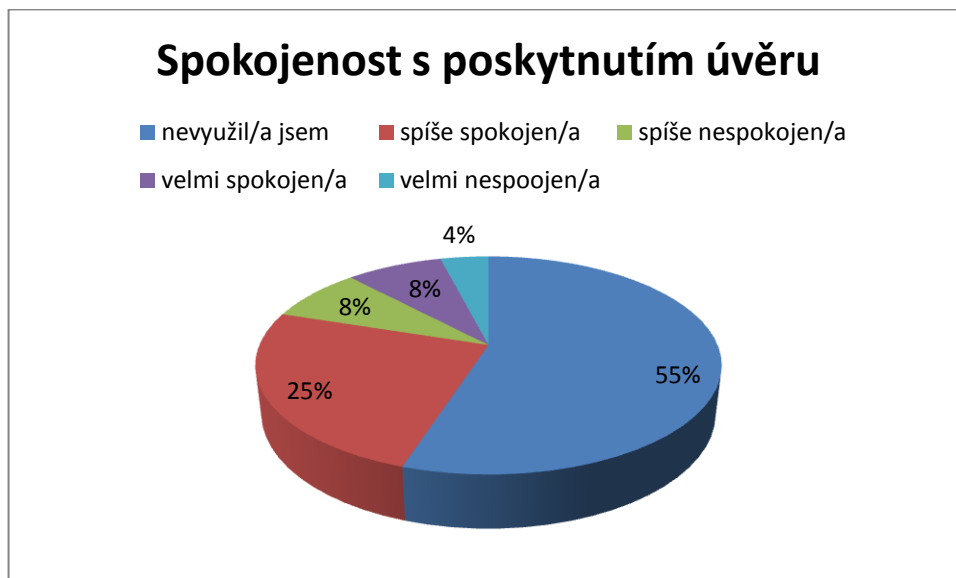


Otázka č. 8: Uved'te Vaši spokojenost s poskytnutím úvěru.

V této otázce se práce dozvěděla nejen o spokojenosti s úvěrem, ale také zda-li a kolik procent klientů úvěr čerpá. Šetření ukázalo, že 55% dotazovaných vůbec

nevyužívá druhou fázi stavebního spoření. Klienti, kteří úvěr ze stavebního spoření čerpají, jsou s poskytnutým úvěrem většinou spíše spokojeni, a to 25% respondentů. Velmi spokojeno je 8% respondentů, stejné procento respondentů je nespokojeno s poskytnutým úvěrem. Velmi nespokojeno je 4% respondentů.

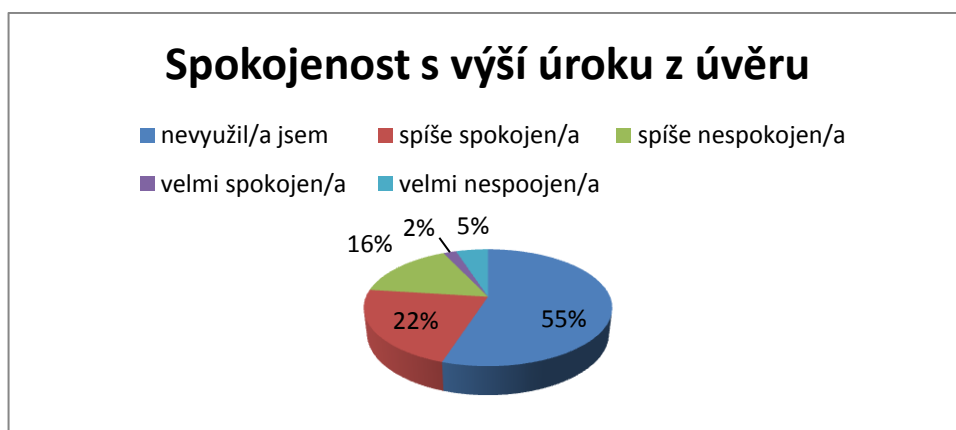
Graf 20: Spokojenost s poskytnutím úvěru



Otázka č. 9: Uved'te spokojenost s výší úroku z čerpaného úvěru.

Stejný počet 54% respondentů samozřejmě tento produkt nevyužilo, čímž tento výsledek potvrzuje spolehlivost dotazníku. Spíše spokojeno s výší úroku je 22% respondentů, spíše nespokojeno je 16% dotazovaných. Velmi nespokojeno je 5% a velmi spokojeno 2% respondentů. Dohromady spokojených klientů s výší úroků je tedy 24% a nespokojených je celkem 21%.

Graf 21: Spokojenost s výší úroku z čerpaného úvěru

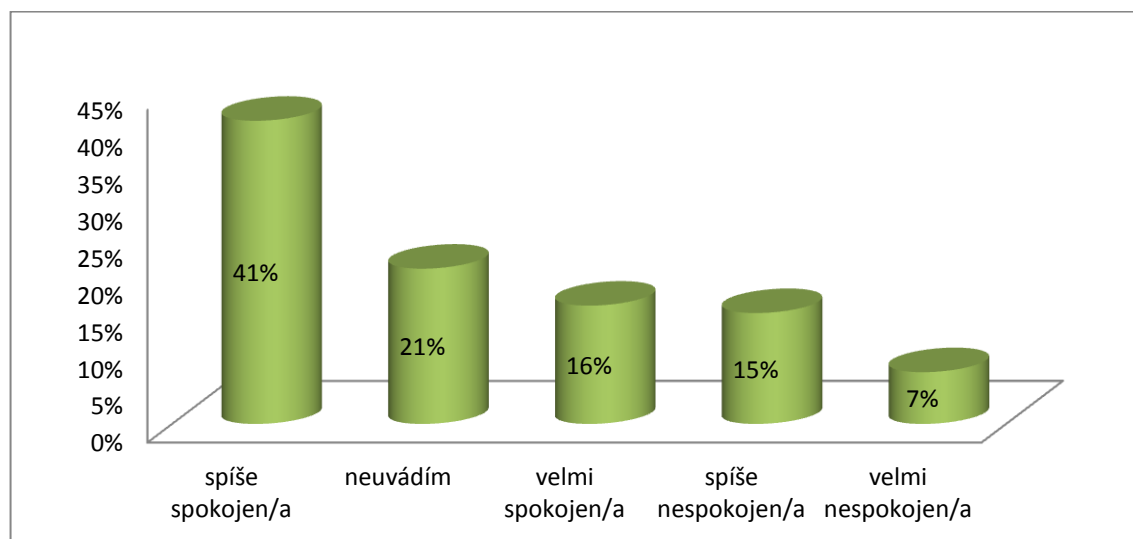


Otázky 10 až 12 včetně příslušných grafů jsou uvedeny v příloze viz **Příloha II – Výsledek dotazníkového šetření – podružné otázky.**

Otázka č. 13: Uved'te Vaši spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření na internetu.

Informace o produktech stavebních spořitelen je dnes možno získat hlavně z internetu. Žádná ze stavebních spořitelen nevydala knihu či brožuru s informacemi o stavební spořitelně a nabízených produktech. Pouze stavební spořitelna Wüstenrot vydává svůj časopis, a to čtyřikrát ročně. Z těchto důvodů by bylo pro stavební spořitelny zajímavé dozvědět se, kolik respondentů je s jejich stránkami spokojeno. Velkou spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření na internetu vyjádřilo pouze 16% dotazovaných, další 41% respondentů jsou spíše spokojeni. Nespokojeno je 22% respondentů. Svou spokojenost či nespokojenost neuvedlo 21% dotazovaných.

Graf 22: Spokojenost s přístupem k informacím na internetu



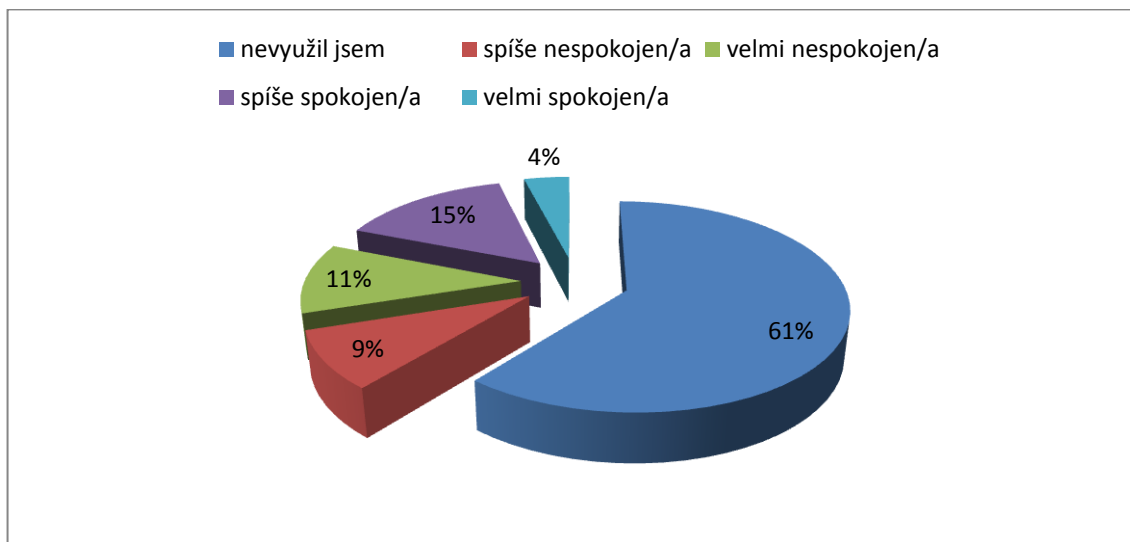
Otázky 14 a 15 včetně příslušných grafů jsou uvedeny v příloze viz **Příloha II – Výsledek dotazníkového šetření – podružné otázky.**

Otázka č. 16: Uved'te Vaši spokojenost s ukončením stavebního spoření před naspořením cílové částky.

Klienti stavebního spoření jsou zřejmě dobře informováni o výhodách dobře zvolené cílové částky, a proto 61% respondentů nemuselo ukončovat stavební spoření před naspořením cílové částky. Výše cílové částky také určuje výši poplatků ze

stavebního spoření. Pokud respondenti zvolili příliš vysokou cílovou částku a museli stavební spoření ukončit před dospořením, byli s ukončením velmi nespokojeni, a to 11% respondentů a dalších 8% spíše nespokojeno. S předčasným ukončením bylo spokojeno 18 % respondentů.

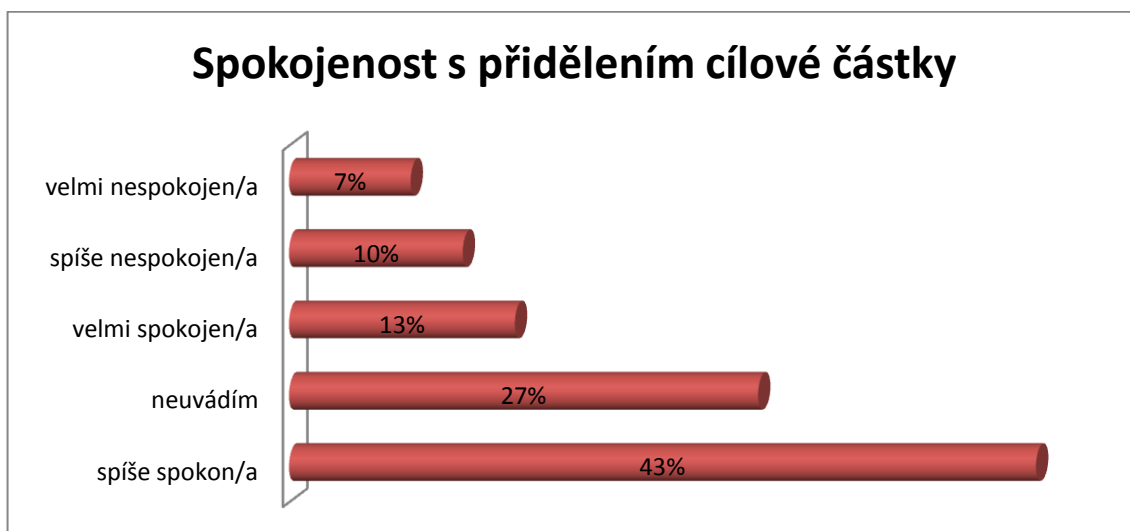
Graf 23: Spokojenost s ukončením spoření před naspořením cílové částky



Otázka č. 17: Uveďte spokojenost s přidělením cílové částky.

Dobry finanční poradce by měl umět poradit s výší cílové částky a doporučit klientům, kteří chtějí pouze spořit nízkou cílovou částku. Spokojenost s přidělením cílové částky vyjádřilo 56% respondentů, 28% svou spokojenost neuvádělo, 16% respondentů jsou s přidělením cílové částky nespokojeni.

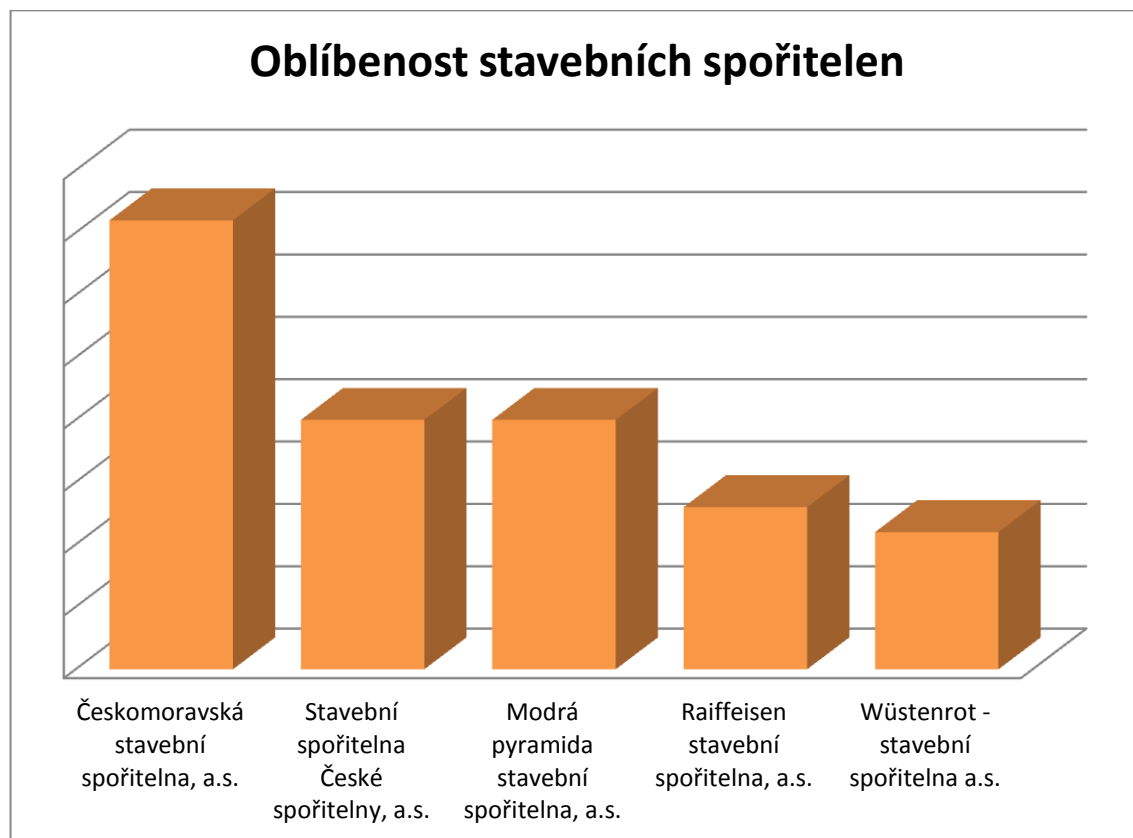
Graf 24: Spokojenost s přidělením cílové částky



Otázka č. 18: Stavební spoření mám/měl jsem uzavřeno:

Průzkum ukázal, že klienti zkouší stavební spořitelny střídat a volí tu, která nabízí pro ně nejvhodnější produkt, než aby byli věrni jedné stavební spořitelně. Nejčastěji respondenti volí Českomoravskou stavební spořitelnu, a to 43%. Nejméně oblíbená vyšla v dotazníku stavební spořitelna Wüstenrot s 13% respondentů.

Graf 25: Oblíbenost stavebních spořitelem



Otázka 19 včetně příslušného grafu je uvedena v příloze viz **Příloha II – Výsledek dotazníkového šetření – podružné otázky.**

Otázka č. 20: Uvažujete do budoucna uzavřít stavební spoření?

Tato otázka již se vztahovala ke všem respondentům, kteří v současné době mají i nemají uzavřeno stavební spoření. Z celkových respondentů si dále neuvažuje založit stavební spoření 46% respondentů, další stavební spoření si uvažuje založit 29% respondentů a zbylých 25% z celkových respondentů není rozhodnuto. Níže si práce dovolí podrobněji analyzovat rozhodnutí respondentů v závislosti na tom, zda-li v současné době mají stavební spoření uzavřeno či nikoli.

Graf 26: Uvažujete do budoucna uzavřít stavební spoření



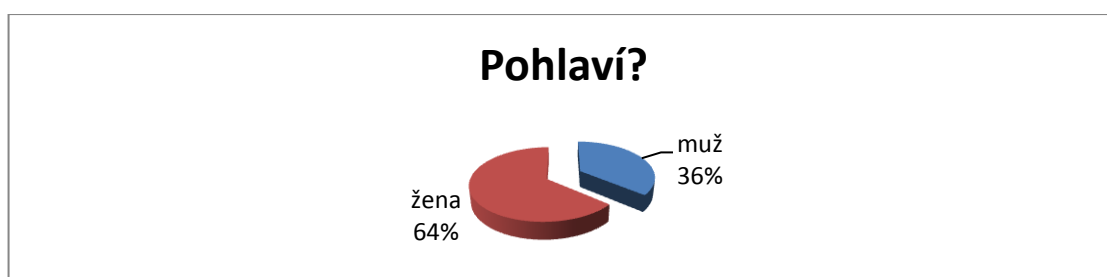
Graf 27: Uvažujete do budoucna uzavřít znovu stavební spoření (jen klienti)



Otázka č. 21: Pohlaví?

Dotazník vyplnilo 64% žen a 36% mužů.

Graf 28: Pohlaví

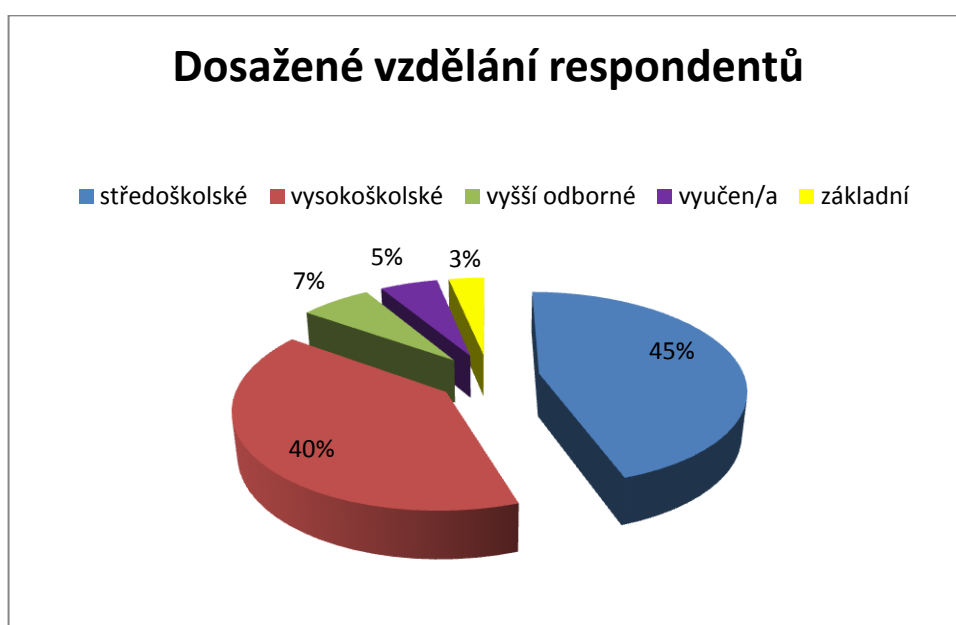


Otázky 22 a 23 včetně příslušných grafů jsou uvedeny v příloze viz **Příloha II – Výsledek dotazníkového šetření – podružné otázky.**

Otázka č. 24: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Dotazník vyplnilo 45% respondentů, kteří dosáhli středoškolského vzdělání, 40% respondentů dosáhlo vysokoškolského vzdělání. Dále vyplnilo dotazník 7% respondentů s vyšším odborným vzděláním, 5% vyučených respondentů a 3% se základním vzděláním.

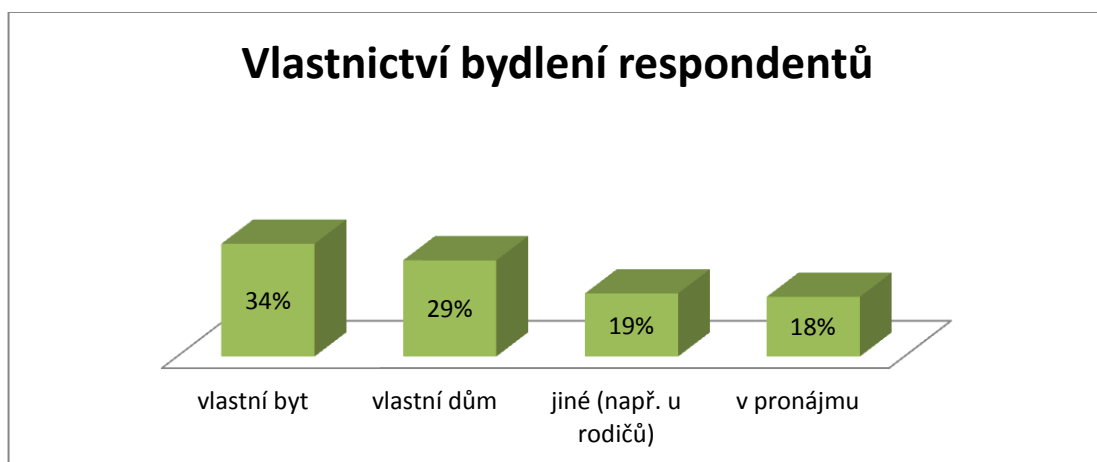
Graf 29: Dosažené vzdělání respondentů



Otázka č. 25: Kde bydlíte (dle nemovitosti)?

Z dotazníku je patrné, že vlastní bydlení má 63% respondentů. Vlastní bydlení zatím nemá 37% respondentů, z nichž 18% bydlí v pronájmu.

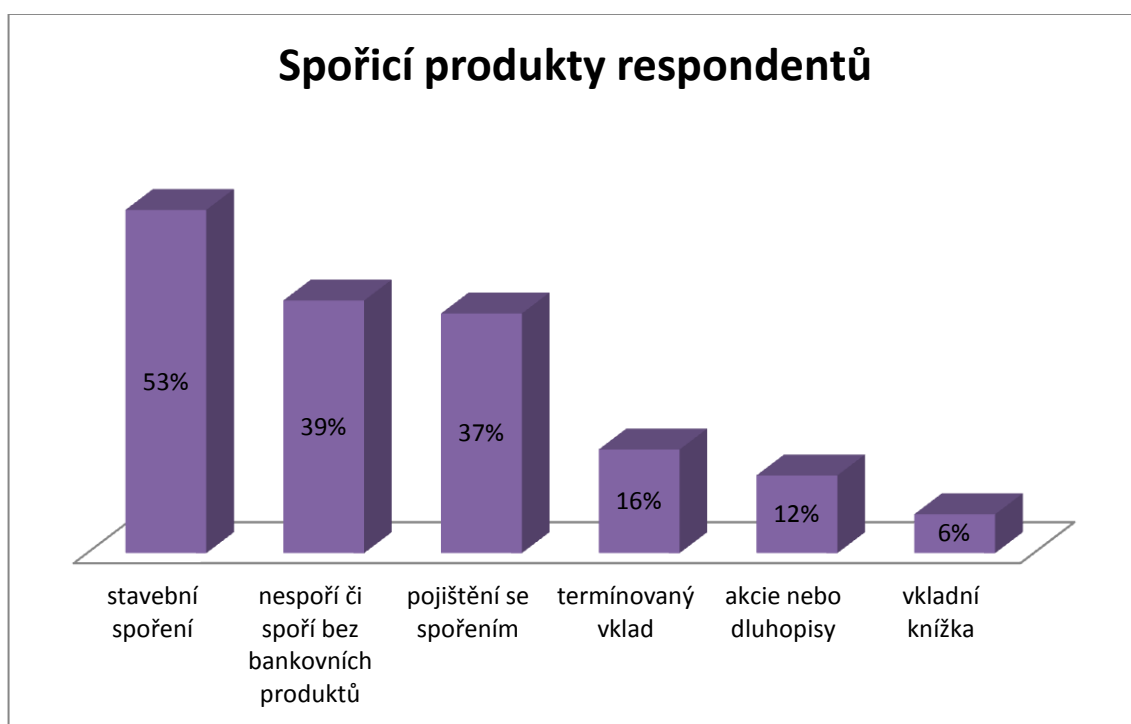
Graf 30: Vlastnictví bydlení respondentů



Otázka č. 27: Jaké všechny spořicí produkty využíváte?

Každý respondent musel zvolit alespoň jednu z nabízených variant. Z této otázky je patrné, že nejpoužívanějším spořicí produktem je stavební spoření, které má uzavřeno 53% respondentů. Největším konkurentem produktu stavebního spoření je ukládání peněz do pojištění se spořením, takto ukládá své volné finanční prostředky 37% respondentů. Ze všech respondentů spoří 16% dotazovaných na termínovaných vkladech, 12% vlastní akcie či dluhopisy a 6% respondentů spoří pomocí vkladní knížky. Své finanční spoření nespécifikovalo 39% respondentů. Mohou to být respondenti, kteří nemají volné finanční prostředky na spoření nebo spoří bez využití bankovních produktů.

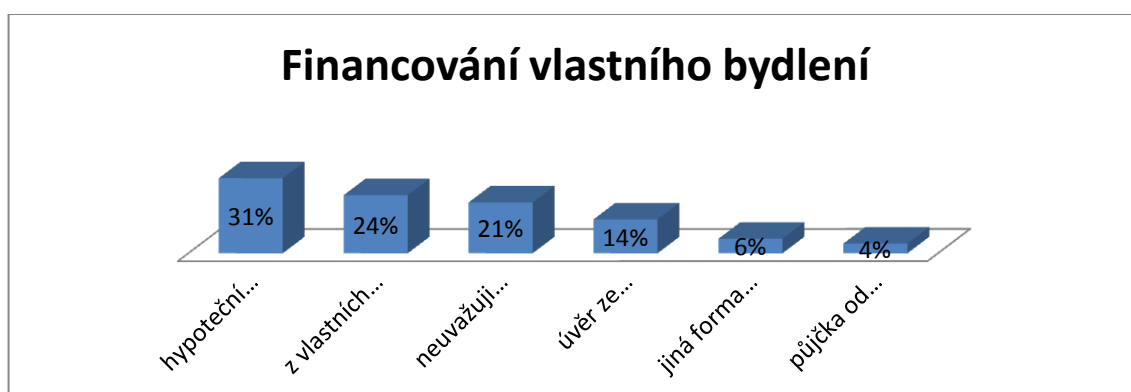
Graf 31: Spořicí produkty respondentů



Otázka č. 28: Jak jste financovali nebo budete financovat vlastní bydlení?

Šetření prokázalo jednoznačného konkurenta produktu Stavební spoření. Při financování vlastního bydlení použije hypoteční úvěr 31% respondentů. Úvěr ze stavebního spoření čerpá na financování bydlení jen 14 % respondentů. Velké procento 24% respondentů se neodvažuje či nemusí zadlužit úvěrem a financuje jen takové bydlení, na které má vlastní finanční prostředky. 21% respondentů vůbec bytovou problematiku neřeší a pravděpodobně nikdy vlastní bydlení ani nezískají. Jinou formu financování volí 6% respondentů a 4% respondentů bytovou problematiku řeší pomocí půjčky od banky či jiných zdrojů.

Graf 32: Financování vlastního bydlení



6.5 Kalkulace průzkumu

Zde se práce zaměření na komparování závislostí, které vyplynuly z marketingového průzkumu. Práce bude komparovat počet současných klientů a počet respondentů, kteří v současné době nemají uzavřeno stavební spoření s následujícími závislostmi.

1. Analýza respondentů, kteří mají uzavřeno stavební spoření dle sídla.

Tabulka 10: Rozdělení respondentů dle sídla

Velikost sídla	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
0–10 tis.	41	23	45	28
10–100 tis.	51	29	48	30
101tis.–1 mil.	18	10	14	9
nad 1 mil	67	38	51	32
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

2. V jakém poměru mají respondenti uzavřeno stavební spoření dle druhu sociální skupiny?

Tabulka 11: Rozdělení respondentů dle sociální skupiny

Sociální skupina	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
zaměstnanec	106	60	74	47
podnikatel	16	9	20	13
senior	9	5	9	6
student	25	14	19	12
rodič. dovolená	13	7	18	11
jiné	4	2	6	4
v domácnosti	4	2	12	8
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

3. Jaké je rozložení klientů stavebního spoření dle pohlaví?

Tabulka 12: Rozdělení respondentů dle pohlaví

Pohlaví	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
muž	58	33	64	41
žena	119	67	94	59
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

4. Analýza uzavřených smluv dle druhu vlastnictví bytových prostor.

Tabulka 13: Rozdělení respondentů dle vlastnictví bytových prostor

Vlastnictví	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
vlastní byt	65	37	47	30
vlastní dům	49	28	49	31
v pronájmu	32	18	29	18
jiné (u rodičů)	31	18	33	21
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

5. Komparace uzavřených smluv dle věku.

Tabulka 14: Rozdělení respondentů dle věku

Věk	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
0–18 let	5	3	4	3
19–35 let	77	44	85	54
36–55 let	62	35	58	37
56–70 let	30	17	10	6
71–více let	3	2	1	1
Celkem	177	100	158	100

6. Analýza výsledků šetření v závislosti na vzdělání respondentů.

Tabulka 15: Rozdělení respondentů dle dosaženého vzdělání

Dosažené vzdělání	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
středoškolské	72	41	78	49
vysokoškolské	77	44	57	36
vyšší odborné	14	8	8	5
vyučeni	7	4	11	7
základní	7	4	4	3
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

7. Zamýšlí současní klienti pokračovat ve stavebním spoření?

Tabulka 16: Rozdělení respondentů dle plánu uzavřít stavební spoření

Uvažují uzavřít stavební spoření	V současné době stavební spoření:			
	uzavřeno		neuzavřeno	
	počet	v %	počet	v %
ano	76	43	22	14
ne	59	33	95	60
neví	42	24	41	26
Celkem	177	100	158	100

Zdroj: Vlastní zpracování

Ze současných respondentů je jen 43% rozhodnuto uzavřít stavební spoření znovu, 24% z nich se rozhodne později. Stavební spořitelny v budoucnu přijdou o 33% svých současných klientů, kteří vyplnili tento dotazník. Na druhé straně nových klientů pravděpodobně stavební spořitelny získají 14% z dotazovaných respondentů. Na svém rozhodnutí neuzavřít stavební spoření trvá 60% respondentů. Výše bylo zpracováno, že do budoucna plánuje uzavřít stavební spoření 30% ze všech respondentů, 45% o této možnosti spoření neuvažuje a 25% respondentů nejsou prozatím rozhodnuti.

6.6 Vyhodnocení hypotéz

Výsledkem dotazníkového šetření je zjištění, s jakými parametry jsou klienti stavebního spoření spokojeni. Dále je možné díky šetření vyhodnotit pravdivost hypotéz.

- **H1:** Klienti produktu stavebního spoření využívají tento bankovní produkt ve větší míře ke spoření než k čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Tato hypotéza byla potvrzena otázkou č. 8: Uveďte Vaši spokojenost s poskytnutím úvěru. V této otázce 54,5% klientů odpovědělo, že tuto službu vůbec nevyužili, oproti 45,5% klientů, kteří jsou se službou v největší míře spíše spokojeni.

- **H2:** Nejoblíbenější spořicí produkt je Stavební spoření.

Tato hypotéza byla potvrzena otázkou č. 27: Jaké všechny spořicí produkty využíváte? Nejčastěji využívaným produktem ke spoření je stavební spoření, které využívá 53% respondentů. Nejkonkurenčnějším bankovním produktem je pojištění se spořením, které využívá 37% respondentů. Ač byla hypotéza potvrzena, její naplnění je jen z 53%. Předpokladem byla mnohem větší oblíbenost tohoto bankovního produktu.

- **H3:** Žadatelé o úvěr na financování bydlení využijí spíše hypoteční úvěr než úvěr ze stavebního spoření.

Tato hypotéza byla potvrzena otázkou č. 28: Jak jste financovali nebo budete financovat vlastní bydlení? Hypoteční úvěr využívá 31% respondentů oproti úvěru ze stavebního spoření, které využilo 14% respondentů.

ZÁVĚR

Bakalářská práce se zabývá využíváním bankovního produktu Stavební spoření mezi klienty na českém finančním trhu s cílem zjistit vývoj produktu, parametry produktu, legislativy a účelu využití. Přínosem této práce je nastínění postupu pro zjištění finančně nejvýhodnějšího produktu na trhu a dotazníkové šetření spokojenosti klientů s produkty stavebních spořitelen.

Vývoj produktů byl sledován dle statistických údajů za jednotlivé stavební spořitelny v průběhu posledních let. Byly sledovány dva stěžejní produkty stavebních spořitelen, jimiž jsou stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření. Na základě porovnání celkového počtu uzavřených smluv stavebního spoření i úvěrových smluv byla vyhodnocena nejoblíbenější stavební spořitelna, kterou je po celou dobu existence stavebního spoření v České republice Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Práce si dále dovoluje posoudit i finančně nejvýhodnější stavební spořitelnu, která nabízí finančně nejvýhodnější spořicí produkt a tu, která nabízí nejvýhodnější úvěrový produkt pro dva modelové klienty. První modelový klient spoří měsíčně stejnou částku po povinnou dobu spoření 6 let. Nastíněním výpočtu celkových uspořené částek včetně úroků z nich a zohlednění poplatků dle sazebníků jednotlivých spořitelen vychází v roce 2015 nejvýhodnější produkt u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. **Paradoxně nejoblíbenější stavební spořitelna nabízí nejdražší stavební spoření.** Druhý modelový klient pořizuje určitý obnos finančních prostředků na dobu šest let. Porovnány jsou úrokové sazby jednotlivých stavebních spořitelen a výše požadovaných poplatků. Pro výpočet byla použita nejnižší úroková sazba jednotlivých spořitelen i nejnižší požadované poplatky dle sazebníků stavebních spořitelen pro rok 2015. Propočítáním celkových nákladů na získání úvěru ze stavebního spoření vychází pro modelového klienta nejvýhodnější úvěrový produkt u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

Práce zhodnotila konkurenceschopnost produktů stavebních spořitelen. Komparuje produkty s dalšími oblíbenými spořicími a úvěrovými produkty, které respondenti vlastního dotazníkového šetření zvolili. Produkt stavební spoření byl porovnáván s dalším oblíbeným spořicím produktem, a to s termínovaným vkladem. Pro srovnání se stavebním spořením byly vybrány termínované vklady s nejnižší úrokovou sazbou s průměrnou a nejvyšší úrokovou sazbou, které jsou nabízeny na českém

finančním trhu. Pro výpočet byly zohledněny úrokové sazby, daň z připsaného úroku, poplatky a také státní podpora. Pro modelového klienta, který spoří stejnou částku po dobu šesti let, vychází finančně výhodnější stavební spoření, a to hlavně díky státní podpoře. K porovnání konkurenceschopnosti úvěru ze stavebního spoření byl vybrán hypoteční úvěr. Byly komparovány dvě veličiny, a to počet uzavřených smluv a objem vypůjčených peněz. Počet uzavřených smluv a čerpání peněžních prostředků z úvěrů bylo zjišťováno z výročních zpráv Asociace stavebních spořitelén a ze statistických údajů sledovaných Ministerstvem pro místní rozvoj. **V objemu vypůjčených finančních prostředků nemohou stavební spořitelny se svým produktem úvěr ze stavebního spoření konkurovat produktu hypoteční úvěr.** Objem vypůjčených peněz z hypotečního úvěru je po celou dobu své existence vyšší. Počtem klientů čili počtem uzavřených smluv by ovšem úvěr ze stavebního spoření konkurovat hypotečním úvěrům mohl. Počet uzavřených úvěrových smluv je až do roku 2012 vyšší u stavebních spořitelén. V roce 2013 dochází poprvé v historii k převýšení hypotečních úvěrových smluv nad smlouvami uzavřených u stavebních spořitelén.

Součástí bakalářské práce je vlastní marketingový výzkum spokojenosti zákazníků stavebního spoření, pro který byla použita dotazníková metoda. Pro veřejný průzkum byl použit internetový server vyplnto.cz. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 335 respondentů z celé České republiky. Výsledky výzkumu prokázaly, že produkt stavební spoření se stále těší velké oblibě. Více než polovina respondentů produkt využívá. Průzkum prokázal hypotézu, že více klientů stavebních spořitelén využívají pouze spořicí produkt. Z dotazníku vyplývá, že klienti jsou spíše spokojeni s parametry produktů. Z výsledků je patrné, že klienti akceptovali snížení státní podpory a velmi nízké úrokové sazby. Šetření prokázalo velkou nespokojenost klientů s požadovanými poplatky. Vláda reguluje poplatky za běžný provoz účtu, ovšem poplatek z cílové částky zůstává stále jedno procento. Také poplatky za zřizování smlouvy jsou v rukou jednotlivých bankovních institucí, které jejich výši používají k marketingovým kampaním. **Dotazníkové šetření prokázalo shodu oblíbené stavební spořitelny se skutečnými statistikami.** Nejoblíbenější bankovní institucí mezi respondenti je Českomoravská stavební spořitelna, a.s. Klienti v dotazníku uvedli svou ochotu uzavírat stavební spoření znovu a i do budoucna větší polovina klientů uvažuje o dalším využití produktu Stavební spoření.

Závěrem lze říci, že bankovní produkt Stavební spoření má již na českém bankovním trhu pevnou pozici. Ačkoliv vývoj počtu uzavřených smluv stavebního spoření má od roku 2003 klesající tendenci, stále je mezi občany České republiky tento produkt velmi oblíben. Což dokazuje jak marketingový výzkum, tak i konkurenceschopnost produktů stavebních spořitelén zkoumaných v této práci.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje

1. ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha : Grada Publishing, 2011. 304 s. ISBN 978-247-3669-3.
2. DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha : Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.
3. DVOŘÁKOVÁ, Z., SMRČKA, L. a kol. *Finanční vzdělání pro střední školy. Se sbírkou řešených příkladů a CD*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011. 312 s. ISBN 978-80-7400-9.
4. KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 97-80-86929-63-7.
5. JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
6. JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
7. JÍLEK, J. *Finance v globální ekonomice I. Peníze a platební styk*. Praha : Grada Publishing, 2013. 664 s. ISBN 978-80-247-3893-2.
8. LUKÁŠ, V. KIELAR, P.: *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9
9. LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha : Ekopress, 2014. 134 s. ISBN 978-80-86929-30-9
10. PTATSCHEKOVÁ, J., DITTRICHOVÁ, J. *Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. 144 s. ISBN 978-80-247-4681-4.
11. RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 7. aktualizované vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
12. RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
13. RAY CHAUDHURI, R. *The changing face of American banking*. New York : Macmillan Publishers Limited, 2014, ISBN 978-1-137-36581-1.
14. REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4. vyd. Praha : Grada Publishing, 2014. 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6.
15. REVENDA, Z., MANDEL, M., a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualizované vyd. Praha : Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
16. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-3.
17. SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance - řízení financí pro každého*. 2. aktualizované vyd. Praha : Grada Publishing, 2014. 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

Elektronické zdroje

1. AČSS.cz: *Akcionáři*. [online]. 2015. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/>>.
2. AČSS.cz: *Číslo stavebního spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.
3. AČSS.cz: *Členové AČSS*. [online]. 2014. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/acss/clenove-acss/>>.
4. AČSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocni-zpravy-acss/>>.
5. Burinka.cz: *Ceny a sazby*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>>.
6. Burinka.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z www: <<http://www.burinka.cz/cs/>>.
7. Burinka.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z www: <<http://www.burinka.cz/cs/produkty/>>.
8. Česká televize.cz: *Češi patří mezi nejšpořivější v Evropě*. [online]. 2010. [cit. 2014-09-30]. Dostupné z www: <<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/290940-cesi-patri-mezí-nejšporivejsi-v-evrope-s-usporami-ale-spokojeni-nejsou/>>.
9. ČMSS.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/>>.
10. ČMSS.cz: *Doplňkové produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/doplnkove-produkty/>>.
11. ČMSS.cz: *Hypotéka od Lišky*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka-od-lisky/>>.
12. ČMSS.cz: *Parametry*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni/>>.
13. ČMSS.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/>>.
14. ČMSS.cz: *Sazebník*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/sazebnik-podminky-a-formulare/>>.
15. ČMSS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocni-zpravy/>>.
16. ChytryHonza.cz: *Termínované vklady* [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.chytryhonza.cz/ucty/terminovane-vklady/>>.
17. E15.cz: *Wüstenrot mění logo*. [online]. 2012. [cit. 2021-01-02, 10:20 CET]. Dostupné z www: <<http://www.strategie.e15.cz/zpravy/wustenrot-meni-logo-730154/>>. staženo dne 30. 9. 2014.
18. KB.cz: *Perfektní spoření*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/sporeni-a-investovani/kazdodenni-sporeni/kb-garantovany-vklad.shtml/>>.
19. MMR. cz: *Hypoteční úvěry za 2002 až 2014*. [online]. 2015. [cit. 2015-03-08]. Dostupné z www: <<http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf>>.
20. Modrapyramida.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/>>.

21. Modrapyramida.cz: *Sazebníky*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/>>.
22. Modrapyramida.cz: *Spoření a investování*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>>.
23. Modrapyramida.cz: *Produkty*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/>>.
24. Modrapyramida.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/>>.
25. RSTS.cz: *Financování bydlení*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/financovani-bydleni/>>.
26. RSTS.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/>>.
27. RSTS.cz: *Produkty*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/produkty/>>.
28. RSTS.cz: *Sazebník úhrad*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>>.
29. RSTS.cz: *Spořicí tarif*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/sporici-tarif/>>.
30. RSTS.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>>.
31. Wuestenrot.cz: *Logo*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/pojisteni/>>.
32. Wuestenrot.cz: *Pojištění*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/pojisteni/>>.
33. Wuestenrot.cz: *Potřeby*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/potreby/>>.
34. Wuestenrot.cz: *Sazebník poplatků*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/banka/sazebnik-poplatku/sazebnik-poplatku-sporici-a-vkladove-produkty/>>.
35. Wuestenrot.cz: *Tarify*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>>.
36. Wuestenrot.cz: *Výroční zprávy*. [online]. 2015. [cit. 2015-01-31]. Dostupné z www: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/povinne-uverejnovane-informace/vyrocní-zpravy/vyrocní-zprav/stavebni-sporitelna/>>.

Legislativní dokumenty

1. ČESKO. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1996, částka 27, s. 569–573. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb27-93.pdf>>.
2. ČESKO. Zákon č. 83 ze dne 18. dubna 1995, kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1995, částka 18, s. 992. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb18-95.pdf>>.
3. ČESKO. Zákon č. 423 ze dne 5. listopadu 2003, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2003, částka 139, s. 7138–7145. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb139-03.pdf>>.
4. ČESKO. Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 Sb., o dluhopisech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 2888. Dostupné z www: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonInfo.jsp?idBiblio=57771&nr=190~2F2004&rpp=15#local-content/sb190_2004_Sb.pdf>.
5. ČESKO. Zákon č. 292 ze dne 16. června 2005, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2005, částka 104, s. 5399. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb104-05.pdf>>. ISSN 1211-1244.
6. ČESKO. Zákon č. 438 ze dne 12. listopadu 2010, kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2003, částka 128, s. 4770–4771. Dostupné z www: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/sb128-2010.pdf>>. ISSN 1211-1244.

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Seznam obrázků

Obrázek 1: Logo Českomoravské stavební spořitelny, a.s.	28
Obrázek 2: Původní logo Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	31
Obrázek 3: Nové logo Modrá pyramida, a. s.	32
Obrázek 4: Logo Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	34
Obrázek 5: Logo finanční skupiny Wüstenrot a.s.	36
Obrázek 6: Logo Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.	39

Seznam tabulek

Tabulka 1: Vznik stavebních spořitel en na českém trhu	19
Tabulka 2: Úrokové sazby platné v roce 2015	22
Tabulka 3: Stavební spořitelny v České republice	27
Tabulka 4: Sazebník a parametry stavebních spořitel en	41
Tabulka 5: Porovnání stavebních spořitel en dle výhodnosti úspor	44
Tabulka 6: Úvěr ze stavebního spoření	46
Tabulka 7: Celkové výdaje na úvěr ze stavebního spoření	48
Tabulka 8: Termínované vklady bank	51
Tabulka 9: Termínovaný vklad na dobu 6 let	52
Tabulka 10: Rozdělení respondentů dle sídla	71
Tabulka 11: Rozdělení respondentů dle sociální skupiny	72
Tabulka 12: Rozdělení respondentů dle pohlaví	72
Tabulka 13: Rozdělení respondentů dle vlastnictví bytových prostor	72
Tabulka 14: Rozdělení respondentů dle věku	73
Tabulka 15: Rozdělení respondentů dle dosaženého vzdělání	73
Tabulka 16: Rozdělení respondentů dle plánu uzavřít stavební spoření	73

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj nových spořicí ch smluv Českomoravská stavební spořitelna, a.s	29
Graf 2: Vývoj úvěrových smluv Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	30
Graf 3: Vývoj nových úvěrových smluv Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	31
Graf 4: Vývoj spořicí ch smluv Modrá pyramida, a.s.	33
Graf 5: Vývoj úvěrových smluv Modrá pyramida, a.s.	34
Graf 6: Vývoj spořicí ch smluv Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	36
Graf 7: Vývoj úvěrových smluv Raiffeisen, a. s.	36
Graf 8: Vývoj spořicí ch smluv Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	38
Graf 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů v mld. Kč Wüstenrot	38
Graf 10: Vývoj spořicí ch a úvěrových smluv vybraných stavebních spořitel en	40

Graf 11: Srovnání úvěrů dle objemu poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2002 až 2014 (mld. Kč)	54
Graf 12: Srovnání úvěrů dle počtu smluv poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2002 až 2014 (mld. Kč)	55
Graf 13: Uzavřené stavební spoření	60
Graf 14: Důvod neuzavření stavebního spoření	60
Graf 15: Spokojenost se stavebním spořením	61
Graf 16: Spokojenost se zřízením vkladového účtu	61
Graf 17: Spokojenost s výší připsaného úroku	62
Graf 18: Spokojenost s výší státní podpory	63
Graf 19: Spokojenost s poplatky ze stavebního spoření	63
Graf 20: Spokojenost s poskytnutím úvěru	64
Graf 21: Spokojenost s výší úroku z čerpaného úvěru	64
Graf 22: Spokojenost s přístupem k informacím na internetu	64
Graf 23: Spokojenost s ukončením spoření před naspořením cílové částky	66
Graf 24: Spokojenost s přidělením cílové částky	66
Graf 25: Oblíbenost stavebních spořitelek	67
Graf 26: Uvažujete do budoucna uzavřít stavební spoření	68
Graf 27: Uvažujete do budoucna uzavřít znovu stavební spoření (jen klienti)	68
Graf 28: Pohlaví	68
Graf 29: Dosažené vzdělání respondentů	69
Graf 30: Vlastnictví bydlení respondentů	69
Graf 31: Spořicí produkty respondentů	70
Graf 32: Financování vlastního bydlení	71
Příloha II:	
Graf 33: Spokojenost s dostupností finančních poradců	
Graf 34: Spokojenost se zpracováním nahlášených změn	
Graf 35: Spokojenost se srozumitelností výpisů z účtu	
Graf 36: Spokojenost s přístupem k informacím přes mobil	
Graf 37: Spokojenost s vyřízením reklamace	
Graf 38: Počet uzavřených smluv	
Graf 39: Věk respondentů	
Graf 40: Přehled respondentů dle krajů	
Graf 41: Velikost sídla respondentů	
Graf 42: Sociální zařazení respondentů	

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha I – Formulář dotazníkového šetření

Příloha II – Výsledky marketingového výzkumu – podružné otázky

Příloha I – Formulář dotazníkového šetření

1. Máte uzavřeno stavební spoření?

- Ano
- Ne

2. Stavební spoření nemám z důvodu:

- Nemám o stavební spoření zájem
- Ke spoření využívám jiné produkty
- Nemám peníze navíc, abych spořil(a)

3. Se stavebním spořením jsem spokojen(a):

- Spíše ano
- Ano
- Spíše ne
- Ne
- Neuvádím

4. Uved'te Vaši spokojenost se zřízením vkladového účtu:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

5. Uved'te Vaši spokojenost s výší připsaného úroku ze stavebního spoření:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

6. Uved'te Vaši spokojenost s výší státní podpory:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

7. Uved'te Vaši spokojenost s poplatky ze stavebního spoření:

- Spíše spokojen(a)

- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

8. Uved'te Vaši spokojenost s poskytnutím úvěru:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

9. Uved'te Vaši spokojenost s výší úroku z čerpaného úvěru:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

10. Uved'te Vaši spokojenost s dostupností fin. poradců v místě Vašeho bydliště:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

11. Uved'te Vaši spokojenost se zpracováním Vámi nahlášených změn údajů:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

12. Uved'te Vaši spokojenost se srozumitelností a jasností výpisů z účtu stavebního spoření:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)

- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

13. Uved'te Vaši spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření na internetu:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

14. Uved'te Vaši spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření přes mobil:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

15. Uved'te Vaši spokojenost s vyřízením reklamace:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

16. Uved'te Vaši spokojenost s ukončením stavebního spoření před naspořením cílové částky:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)
- Neuvádím

17. Uved'te Vaši spokojenost s přidělením cílové částky:

- Spíše spokojen(a)
- Velmi spokojen(a)
- Spíše nespokojen (a)
- Velmi nespokojen (a)

- Neuvádím

18. Stavební spoření mám/měl(a) jsem uzavřeno u:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

19. Kolikrát jste uzavřel (a) stavební spoření?

- 1x
- 2x
- 3x
- 4x

20. Uvažujete do budoucna uzavřít stavební spoření?

- Ano
- Ne
- Nevím

21. Pohlaví:

- Žena
- Muž

22. Váš věk:

- 0–18 let
- 19–35 let
- 36–50 let
- 51–70 let
- 71 a více

23. Místo Vašeho bydliště (kraj):

- Hl. m. Praha
- Středočeský
- Jihočeský
- Karlovarský
- Ústecký
- Olomoucký
- Moravskoslezský
- Jihomoravský

- Plzeňský
- Královéhradecký
- Liberecký
- Pardubický
- Zlínský
- Kraj Vysočina

24. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- Středoškolské
- Vysokoškolské
- Vyšší odborné
- Vyučen (a)
- Základní

25. Kde bydlíte (dle nemovitosti)?

- Vlastní byt
- Vlastní dům
- V pronájmu
- Jiné (kupř. u rodičů)

26. Jaká je velikost sídla, ve kterém žijete?

- 0–10 tisíc obyvatel
- 10–100 tisíc obyvatel
- 100–500 tisíc obyvatel
- 500–milión obyvatel
- nad 1 mil. obyvatel

27. Jaké všechny spořicí produkty využíváte?

- Stavební spoření
- Pojištění se spořením
- Termínovaný klad
- Akcie nebo dluhopisy
- Vkladní knížka
- Jiné

28. Jak jste financovali nebo budete financovat vlastní bydlení?

- Úvěr ze stavebního spoření
- Hypoteční úvěr
- Z vlastních zdrojů

- Půjčka od banky
- Jiná forma financování
- Neuvažuji o tom

29. Do jaké sociální skupiny se řadíte?

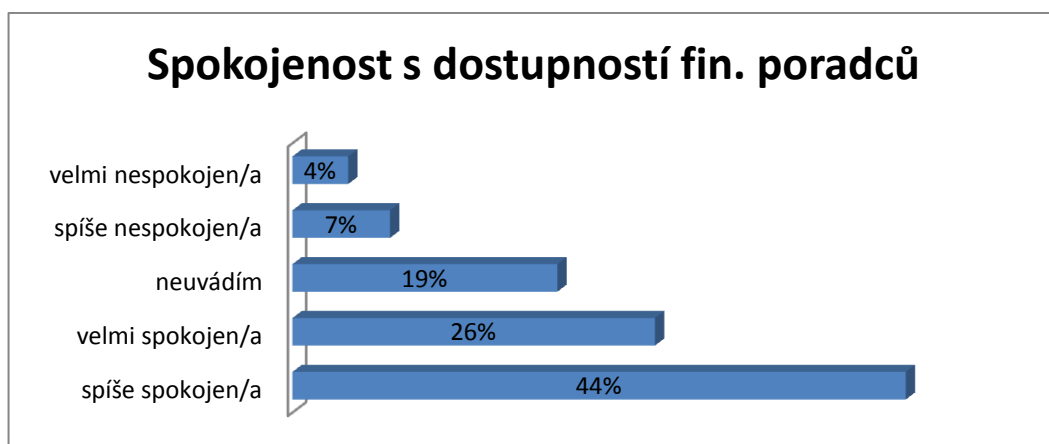
- Zaměstnanec
- Student
- Podnikatel
- Na rodičovské dovolené
- Senior
- V domácnosti
- Nezaměstnaný
- Jiné

Příloha II – Výsledek dotazníkového šetření – podružné otázky

Otázka č. 10: Uveďte Vaši spokojenost s dostupností finančních poradců v místě Vašeho bydliště.

Dotazovaní jsou s dostupností finančních poradců spokojeni, celkem 70% respondentů.

Graf 33: Spokojenost s dostupností finančních poradců



Otázka č. 11: Uveďte spokojenost se zpracováním Vámi nahlášených změn údajů.

Respondenti jsou spokojeni se zpracováním změn, velmi spokojeno je 14% respondentů, 44% jsou spíše spokojeni. Problém při zpracování změn mělo 5% respondentů, kteří byli velmi nespokojeni. Další 7% respondentů též nedostatky při vyřizování změn shledávají a jsou spíše nespokojeni.

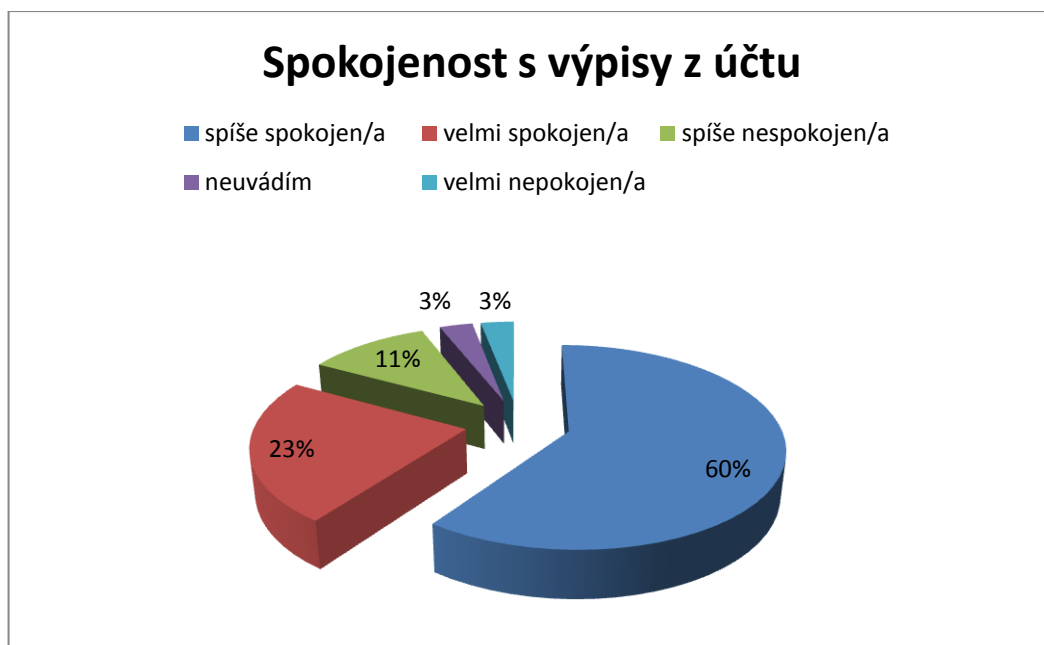
Graf 34: Spokojenost se zpracováním nahlášených změn



Otázka č. 12: Uveďte spokojenost se srozumitelností a jasností výpisů z účtu stavebního spoření.

Respondenti se zde mohli vyjádřit, zda-li jsou spokojeni s výpisy z účtu. Celkem 83% respondentů shledává výpisy srozumitelné a jasné.

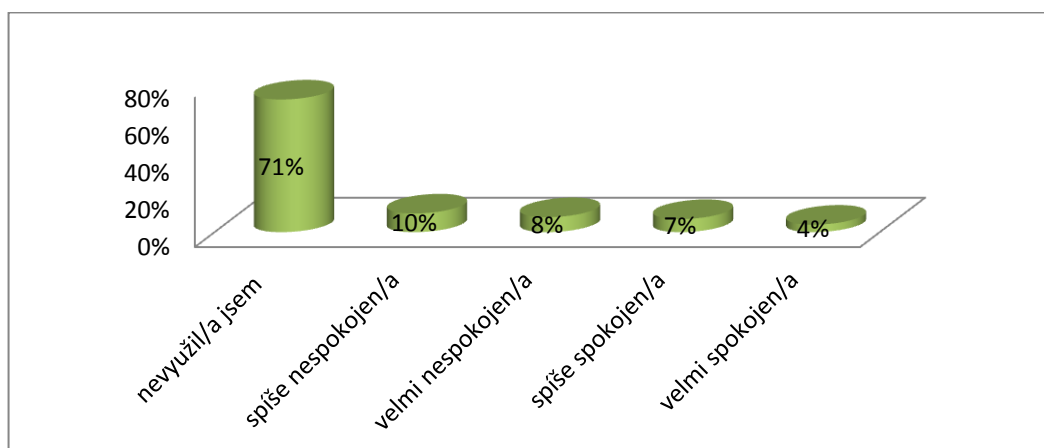
Graf 35: Spokojenost se srozumitelností výpisů z účtu



Otázka č. 14: Uveďte Vaši spokojenost s přístupem k informacím o stavebním spoření přes mobil

Tuto službu respondenti příliš nevyužívají. 71% respondentů tuto službu nikdy nevyužilo a dalších 18% s ní není spokojeno. Tuto službu chválí jen 11% respondentů.

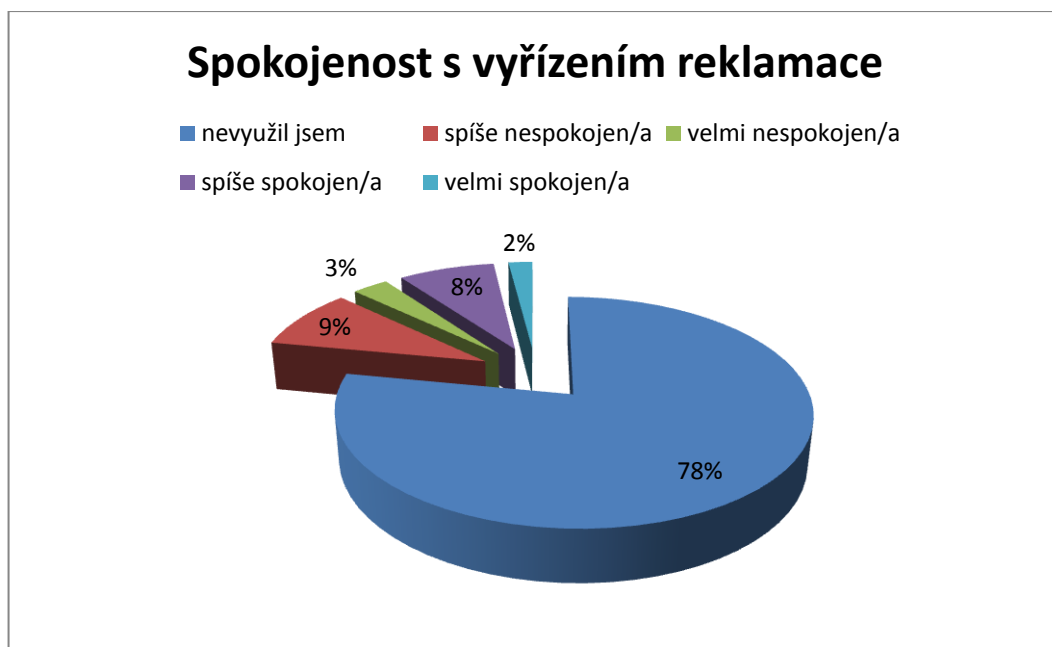
Graf 36: Spokojenost s přístupem k informacím přes mobil



Otázka č. 15: Uveďte Vaši spokojenost s vyřízením reklamace.

Dobrou vizitkou pro stavební spořitelny je, že 78% respondentů nemuselo služby reklamovat. Pokud k reklamaci došlo, bylo s vyřízením 10% respondentů spokojeno a 12% nespokojeno.

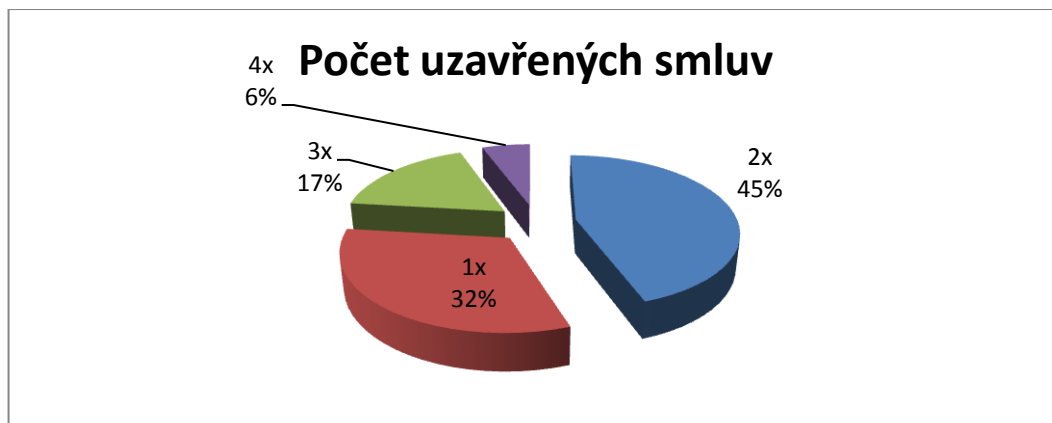
Graf 37: Spokojenost s vyřízením reklamace



Otázka č. 19: Kolikrát jste uzavřel/a stavební spoření?

Nejčastěji respondenti uzavřeli stavební spoření dvakrát, a to 45% respondentů. Průměrně respondenti uzavřeli stavební spoření 1,96 krát.

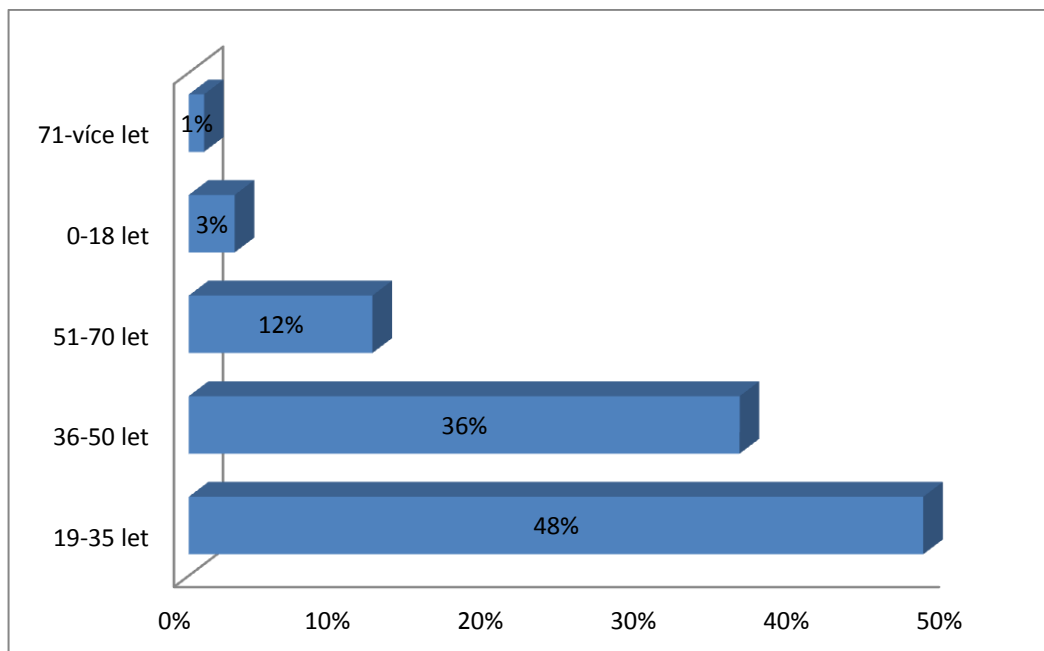
Graf 38: Počet uzavřených smluv



Otázka č. 22: Váš věk?

Dotazník byl vyplněn nejvíce respondenty mezi 19. a 35. rokem, a to 48% respondentů.

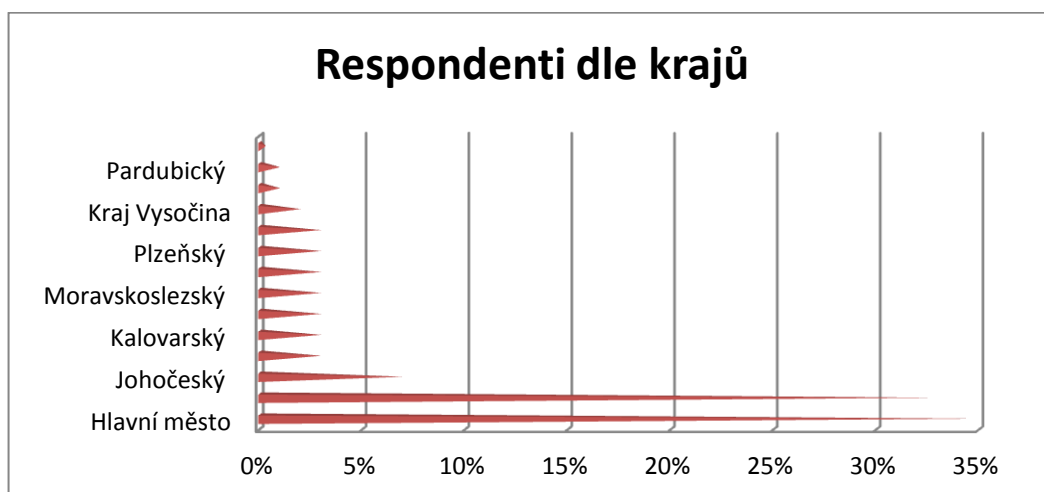
Graf 39: Věk respondentů



Otázka č. 23: Místo Vašeho bydliště (dle krajů)?

Dotazníkového šetření se zúčastnili respondenti ze všech 14 krajů České republiky. Nejvíce respondentů bylo z Hlavního města Prahy a dále z kraje Středočeského. Nejméně se dotazníkového šetření zúčastnilo z kraje Zlínského, pouhý jeden respondent.

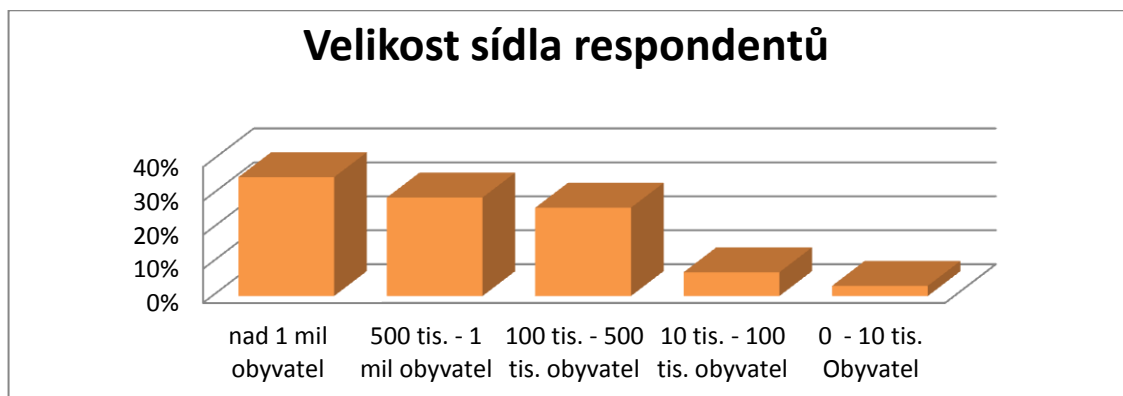
Graf 40: Přehled respondentů dle krajů



Otázka č. 26: Jaká je velikost sídla, ve kterém žijete?

Zde respondenti zvolili na dané škále velikost svého bydliště. Nejvíce respondentů, jak již bylo zmíněno, pochází z hlavního města, a tudíž nejvíce 35% respondentů pochází ze sídla nad 1 mil obyvatel. 30% respondentů žije ve městě mezi 10–100 tis. obyvateli.

Graf 41: Velikost sídla respondentů



Otázka č. 29: Do jaké sociální skupiny patříte?

Respondenti mohli vybírat ze široké škály. Nejvíce respondentů jsou zaměstnanci 54%, dotazník byl dále vyplněn studenty 13%, podnikateli 11%, rodiči na rodičovské dovolené 9%, seniory 5%, nezaměstnanými 3% a respondenti v domácnosti 2%.

Graf 42: Sociální zařazení respondentů

