

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Stavební spoření v České republice



Katedra matematické analýzy a aplikací matematiky

Vedoucí bakalářské práce: **RNDr. Ondřej Pavlačka, Ph.D.**

Vypracovala: **Martina Válková**

Studijní program: B1103 Aplikovaná matematika

Studijní obor: Matematika-ekonomie se zaměřením na bankovníctví

Forma studia: prezenční

Rok odevzdání: 2016

BIBLIOGRAFICKÁ IDENTIFIKACE

Autor: Martina Válková

Název práce: Stavební spoření v České republice

Typ práce: bakalářská

Pracoviště: Katedra matematické analýzy a aplikací matematiky

Vedoucí práce: RNDr. Ondřej Pavlačka, Ph.D.

Rok obhajoby: 2016

Abstrakt: Bakalářská práce je zaměřena na stavební spoření v České republice. Nejprve je v práci popsán systém stavebního spoření v ČR a následně je provedeno porovnání s obdobnými systémy na Slovensku a v Německu. Praktickou část tvoří srovnání stavebních spořitelen působících na našem trhu z hlediska spoření a z hlediska případného čerpání úvěru a srovnání stavebního spoření s jinými produkty na finančním trhu.

Klíčová slova: Stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, spoření, hypoteční úvěr, státní podpora, spořicí účet, stavební spořitelna

Počet stran: 46

Počet příloh: 4

Jazyk: český

BIBLIOGRAPHIC IDENTIFICATION

Author: Martina Válková

Title: Saving for building purposes or purchase of a house in Czech Republic

Type of thesis: Bachelor's

Department: Department of Mathematical Analysis and Application of Mathematics

Supervisor: RNDr. Ondřej Pavlačka, Ph.D.

The year of presentation: 2016

Abstract: The bachelor thesis is focused on building savings in the Czech Republic. First, a system of building savings in the Czech Republic is described and subsequently compared with similar systems in the Slovak Republic and Germany. The practical part includes a comparison of building societies operating in our market and comparison of building savings products with other products in the financial market.

Key words: Building savings, building savings loan, savings, mortgage loan, state support, savings account, building society

Number of pages: 46

Number of appendices: 4

Language: Czech

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně pod vedením pana RNDr. Ondřeje Pavlačky, Ph.D. a uvedla jsem všechny zdroje, z nichž jsem čerpala.

V Olomouci, dne 25. 4. 2016

.....

Podpis

Obsah

Úvod.....	7
1 Stavební spoření	8
1.1 Historie stavebního spoření	8
1.2 Průběh stavebního spoření.....	11
1.2.1 Smlouva o stavebním spoření	11
1.2.2 Fáze spořicí	14
1.2.3 Fáze úvěrová	16
1.2.4 Úvěr ze stavebního spoření	17
1.2.5 Překlenovací úvěr.....	18
2 Stavební spoření v sousedních státech	20
2.1 Stavební spoření na Slovensku	20
2.2 Stavební spoření v Německu	21
3 Srovnání stavebních spořitelen v České republice.....	23
3.1 Představení jednotlivých stavebních spořitelen.....	23
3.2 Srovnání spořicí fází stavebních spoření	24
3.3 Srovnání úvěrových fází stavebních spoření	29
3.4 Srovnání stavebního spoření s ostatními produkty na finančním trhu	36
3.4.1 Srovnání spořicí části se spořicími účty	36
3.4.2 Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru	38
Závěr.....	42
Literatura	44
Přílohy	46

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu mé bakalářské práce, panu RNDr. Ondřeji Pavlačkovi, PhD., za ochotu, pomoc, obětavou spolupráci a především za čas strávený odborným vedením mé bakalářské práce. Ráda bych také poděkovala panu Ing. Lukáši Zavadilovi, pracovníkovi zlínské pobočky Wüstenrot stavební spořitelny, a. s. za cenné informace týkající se výpočtů stavebního spoření a také bych chtěla poděkovat své rodině, která mě po celou dobu studia velmi podporovala.

Úvod

Dle mého názoru, jednou z velmi důležitých věcí v životě člověka je zajištění domova. K takovému zajištění je ovšem potřeba mít k dispozici dostatečný obnos finančních prostředků, což může být v dnešní době pro mnohé problém. Jelikož mám sama v plánu v blízké době uzavřít stavební spoření a zastávám názor, že stavební spoření patří mezi jeden z produktů, u kterého dochází k zhodnocení finančních prostředků za téměř nulového rizika, vybrala jsem si právě z toho důvodu téma mé bakalářské práce *Stavební spoření v České republice*.

Cílem mé práce je popsání systému stavebního spoření, porovnání stavebního spoření v České republice s podobnými systémy ve světě a následné srovnání stavebních spořitelů působících na našem trhu společně s porovnáním stavebního spoření s jinými produkty na finančním trhu.

První kapitola je věnována popisu systému fungování stavebního spoření. V této kapitole se čtenář dozví o historii stavebního spoření, průběhu stavebního spoření a o jeho dvou fázích – fázi spořicí a fázi úvěrové. Čtenář se zde dozví také informace týkající se smlouvy o stavebním spoření a o možnosti čerpání státní podpory u stavebního spoření. Dále se také dozví o možnosti uzavření úvěru ze stavebního spoření a úvěru překlenovacím.

Druhá kapitola mé práce je věnována porovnání stavebního spoření s obdobnými systémy ve světě. Konkrétně se jedná o porovnání se systémem stavebního spoření na Slovensku a v Německu. Čtenář se zde dozví o základních rozdílech týkajících se stavebního spoření u nás a v jiných zemích.

Třetí kapitola je věnována ukázce stavebního spoření v praxi. Nejprve jsou v práci představeny jednotlivé stavební spořitelny působící na našem trhu. Následně je provedeno porovnání stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelů. Porovnání je provedeno na základě požadavků fiktivního klienta a to zvlášť pro fázi spořicí a zvlášť pro fázi úvěrovou. Další porovnání se týká srovnání spořicí fáze stavebního spoření se spořicími účty a srovnání úvěrové fáze s hypotečním úvěrem. Na závěr podkapitoly je vždy uvedeno shrnutí konkrétního příkladu.

1 Stavební spoření

Stavební spoření je definováno jako účelové spoření. [1] Dle informací, které mi poskytli pracovníci jednotlivých stavebních spořitelen ve Zlínském a Olomouckém kraji, je patrné, že stavební spoření patří v České republice mezi jeden z neoblíbenějších způsobů k financování bydlení prostřednictvím cizích prostředků. U stavebního spoření se jedná o takový druh spoření, kdy účastník dlouhodobě ukládá peněžní prostředky u stavební spořitelny. Během spoření může klient při splnění určitých podmínek, které jsou dané zákonem, získat státní podporu a následně po skončení spoření má nárok na úvěr ze stavebního spoření, ovšem opět za předpokladu splnění dalších podmínek [2].

V této kapitole si nejprve objasníme historické souvislosti v systému stavebního spoření. Uvedeme si zde nejprve historii stavebního spoření v Evropě a posléze i historii stavebního spoření v České republice. Dále se zaměříme na průběh stavebního spoření a jeho dvě fáze – fáze spořicí a fáze úvěrová.

1.1 Historie stavebního spoření

V následujícím textu této podkapitoly jsem vycházela z již existující literatury [2], [3], [4], [5].

Historie stavebního spoření má mnoholetou tradici. Prvotní a také základní myšlenka pochází z Anglie z 18. století. Jednalo se o seskupení menšího počtu lidí, kteří se snažili o zajištění vlastní střechy nad hlavou. V roce 1775 byla v anglickém Birminghamu založena historicky první stavební spořitelna, která nesla název Building Society. Členové instituce poskytovali vklady do fondu, ze kterého byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely.

Významný rozvoj stavebních spořitelen se uskutečnil v Německu a Rakousku. První spořitelnu, známou jako Stavební spořitelna pro každého, založil v roce 1885 pastor von Bondeschwingh v německém Bielefeldu. Během poválečné rekonstrukce se v Německu v letech 1924 až 1929 dostává stavební spoření mezi nejvýznamnější produkty na trhu a to především z důvodu opravy bytů poškozených válkou a výstavby bytů nových. V roce 1924 tak

vzniká „Společenství přátel Wüstenrot“ založené Georgem Kroppem. Zajímavostí je fakt, že už v roce 1927 byly z fondu použity první peníze na bytovou potřebu.

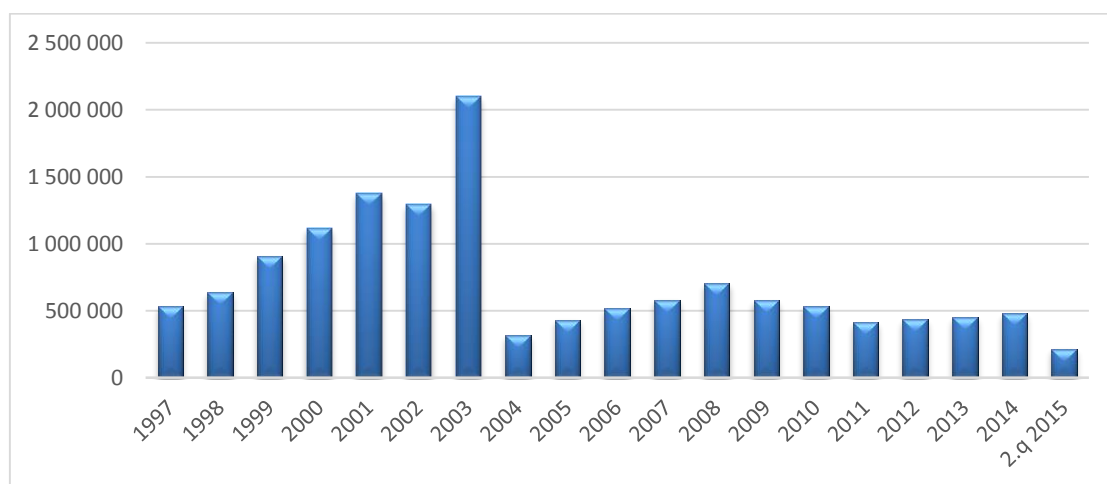
K zásadní změně došlo koncem 30. let a to zavedením tzv. *hodnotícího čísla*. Hodnotícím číslem rozumíme kritérium pro získání úvěru. Každá spořitelna používá odlišnou metodu pro výpočet tohoto kritéria. Než došlo k této změně, poskytnutí úvěru se provádělo pomocí losování. Zavedením hodnotícího čísla se tak systém stavebního spoření co nejvíce přiblížil k podobě, jakou známe dnes.

Další významný rozvoj stavebního spoření byl v roce 1948, kdy jej odstartovala měnová reforma. Jelikož se jednalo o období po druhé světové válce, opět nastal problém s nedostatkem bytů a domů, které byly neblaze poznamenány válkou. V téhle době v Německu chybělo okolo 5 až 6 milionů bytů, a tak se stavební spoření stalo na trhu velmi žádaným a poptávka po něm rostla. Do měnové reformy, tedy do roku 1948, bylo evidováno okolo 300 tisíc uzavřených smluv a o 23 let později se počet smluv zvýšil až na 12 milionů. V dalších letech nebyla poptávka po stavebním spoření nijak výrazná a to především z důvodu růstu příjmů obyvatelstva. Tato situace ovšem netrvala dlouho a na počátku 90. let se díky výrazným změnám zlepšila. V 90. letech se systém stavebního spoření dále rozvíjí také do východní Evropy. Jednalo se zejména o Českou republiku, Maďarsko a Slovenskou republiku.

V České republice bylo zavedeno stavební spoření v roce 1993 a to schválením Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon vychází z principu vyzkoušeného německého modelu. Jelikož se jednalo o produkt s možností získání státní podpory, stalo se stavební spoření mezi lidmi velmi rychle oblíbeným a žádaným produktem. Na českém trhu v letech 1993 a 1994 vniklo šest stavebních spořitel - Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. a HYPO stavební spořitelna, a. s. Zákon o stavebním spoření prošel během dalších let mnoha novelizacemi, které se týkaly především změny státní podpory. Ta byla v roce zavedení zákona z ročně uspořené částky ve výši 25 % s vázací lhůtou 5 let. V roce 2004 se novelizací zákona výše státní podpory s ročně uspořené částky snížila na 15 %. Vázací lhůta v tomto roce byla prodloužena na 6 let. Dále také došlo na změnu maximálního základu, ze kterého se státní podpora počítá. Jednalo se o zvýšení z původních 18 000 Kč na 20 000 Kč. Po provedení změn, tedy maximální výše státní podpory, byla pro účastníka stavebního spoření státní podpora za jeden rok snížena z původních 4 500 Kč na 3 000 Kč. Další snížení státní

podpory se uskutečnilo v roce 2011 a to opět novelizací zákona. Došlo zde ke snížení státní podpory z ročně uspořené částky na 10 %. Maximální částka státní podpory byla snížena z původních 3 000 Kč na 2000 Kč. Vázací lhůta zůstala neměnná a to na dobu 6 let a stejně tak i maximální základ pro výpočet státní podpory zůstal ve stejné výši 20 000 Kč. V roce 2011 došlo také ke změně osvobození od zdanění úroků. Od 1. 1. 2011 je tohle osvobození zrušeno novelou zákona o daních z příjmu. Úroky, které jsou připsány, budou nadále zdaněny 15% daní právě z připsaných úroků. Výraznou změnou prošly také úrokové sazby z vkladů a úvěrů ze stavebního spoření. V roce 1993 při zavedení stavebního spoření v České republice dosahovaly úrokové sazby z vkladů 4 % za rok a postupným snižováním se dostali až na 1 % za rok a dokonce u některých stavebních spořitelén až na 0,6 % za rok. Stejným snížením prošly i úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření. V roce 2008 se počet spořitelén snížil na pět a to sloučením Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. s HYPO stavební spořitelnou, a. s. Všechny stavební spořitelny jsou členem Asociace českých stavebních spořitelén.

V následujícím grafu 1.1 lze vidět, jak změna státní podpory v jednotlivých letech ovlivnila počet nově uzavřených smluv. V roce 2003 byl uzavřen rekordní počet smluv o stavebním spoření, který se pohyboval okolo 2 milionů. Důvodem byla již zmíněná novelizace zákona platná od roku 2004, která měla za následek pokles státní podpory u nově uzavřených smluv. Jak lze vidět v grafu, druhý pokles státní podpory v roce 2011 neměl takový dopad na výši nově uzavřených smluv, jelikož se snížení státní podpory vztahovalo na všechny uzavřené smlouvy.



Graf 1.1: Počet nově uzavřených smluv v daném roce, vlastní vypracování dle dat AČSS

1.2 Průběh stavebního spoření

V této podkapitole se zaměříme na průběh stavebního spoření. Je potřeba si uvědomit, že stavební spoření se skládá ze dvou fází. Konkrétně se jedná o fázi spořicí a fázi úvěrovou. Nejprve se zaměříme na samotný začátek obou fází a to na smlouvu o stavebním spoření a následně si přiblížíme jednotlivé fáze.

1.2.1 Smlouva o stavebním spoření

Mezi jednu z nejdůležitějších částí Zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření patří smlouva o stavebním spoření. Smlouva o stavebním spoření se skládá z mnoha důležitých bodů. Procesu uzavření smlouvy se může účastnit jak fyzická, tak i právnická osoba avšak s rozdílem nároku na státní podporu, kterou může získat jen osoba fyzická. Podpisem smlouvy se osoba dále nazývá účastníkem stavebního spoření. Stavební spořitelna zde hraje roli poskytovatele. Mezi jednu z povinností poskytovatele patří seznámení budoucího účastníka se smlouvou a to dostatečně brzy před jejím podpisem. Podepsáním smlouvy vzniká každému účastníkovi povinnost pravidelně spořit předem dohodnuté částky, ale také má zároveň nárok na úvěr ze stavebního spoření. [1] Uvedený nárok vzniká splněním určitých podmínek, které jsou jednak stanoveny zákonem a jednak vyplývající ze všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny. Jedná se zde o podmínky, které jsou nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření. Pro účastníka úvěru ze stavebního spoření je velkou výhodou do budoucna skutečnost, že jsou ve smlouvě již uvedeny základní parametry úvěru. Na druhou stranu tato situace pro spořitelnu znamená závazek, jelikož je povinna úvěr poskytnout právě s těmito parametry a s žádnými jinými. [2]

Ve smlouvě je uvedena úroková sazba z úvěru a také z vkladů, kde rozdíl mezi těmito sazbami nesmí být větší než tři procentní body. [1] Dále je ve smlouvě uvedena *cílová částka* a podmínky pro její udělení, prohlášení účastníka týkající se žádosti o státní podporu a výše pravidelných vkladů. V neposlední řadě jsou součástí smlouvy *všeobecné obchodní podmínky*. Tyto zmíněné podmínky si tvoří každá stavební spořitelna zvlášť a seznamují nás s bližším popisem produktu. Jsou schvalovány Ministerstvem financí. Jedná se o veřejně dostupný dokument, který může pomoci budoucímu účastníkovi v rozhodnutí. Součástí všeobecných

obchodních podmínek je také volba *tarifu*. Tarifem rozumíme určité varianty, které nabízí jednotlivé stavební spořitelny klientům a dávají tak účastníkům o stavební spoření možnost výběru. Rozdíl u tarifů je především v úrokových sazbách, ve velikosti minimálních splátek úvěru a v pravidelných vkladech. Co se týče cílové částky, jedná se o nedílnou součást smlouvy o stavebním spoření. Cílovou částkou se rozumí částka, kterou dostane účastník od stavební spořitelny po splnění podmínek pro řešení svých bytových potřeb. [4]

Cílová částka je tvořena z těchto částí:

- naspořené vklady
- státní podpora
- úvěr ze stavebního spoření
- úroky z vkladů a státní podpory

Státní podpora je součástí cílové částky jen v případě, že účastník splnil podmínky pro její udělení. Konečnou cílovou částku pak dostaneme po odečtení daně z příjmů z úroků. Částka je volena konkrétně a to podle požadavků a možností klienta. [6]

Již zmíněná cílová částka také slouží k odvození vstupního poplatku, který obvykle bývá ve výši 1 % právě z cílové částky. Některé spořitelny nabízejí shora limitované vstupní poplatky, což může být pro klienta výhodné v situaci, kdy má zájem spořit ve větších peněžních částkách. Mezi další poplatky stavební spořitelny se řadí poplatek za vedení účtu. Každá stavební spořitelna vede účastníkovi účet stavebního spoření, na kterém se evidují všechny jeho přijaté vklady společně s úroky a státní podporou. [7] Poplatek za vedení účtu se ve většině spořitelen pohybuje okolo 300 Kč za rok. Poplatky u stavebních spořitelen jsou upraveny zákonem. Jedná se tak o jeden z dalších parametrů, podle kterého si účastník vybírá vhodnou spořitelnu. [4]

Důležitým bodem smlouvy o stavebním spoření je prohlášení účastníka, ve kterém žádá klient o státní podporu pro danou smlouvu. Tohle rozhodnutí může účastník změnit pouze jednou za rok. Jak už bylo uvedeno, státní podporu může získat jen osoba fyzická a to za předpokladu, že se jedná o občana České republiky, nebo o občana EU, který má povolení k pobytu v ČR a má přidělené rodné číslo, nebo o fyzickou osobu, která má trvalý pobyt v ČR a taktéž má přidělené rodné číslo. [1] Od 1. 1. 2011 je státní podpora ve výši 10 % z uspořené částky za rok, nanejvýš z částky 20 000 Kč. Horní hranice státní podpory účastníka je tedy

2 000 Kč. Jelikož počet smluv, které může mít účastník stavebního spoření uzavřeno, není omezen, může účastník nárokovat státní podporu na několik smluv souběžně. Jestliže se účastník přikloní k čerpání státní podpory u více smluv, je nejdříve vyčíslena státní podpora u nejstarší smlouvy. V případě, že není vyčerpán limit 20 000 Kč, pokračuje se vyčíslením státní podpory u další smlouvy v pořadí až do vyčerpání limitu. U výplaty státní podpory je potřeba, aby účastníci splnili další podmínky. Účastníci, kteří nemají dále zájem o úvěr, nesmí se vkladem zacházet minimálně po dobu 6 let. Zacházením zde rozumíme výběr celé nebo části naspořené částky. Účastníci, kteří mají zájem o úvěr ze stavebního spoření, musí použít naspořenou částku společně s úvěrem na bytové potřeby. [2]

U smlouvy o stavebním spoření může během jejího trvání dojít k určitým změnám. I když jsou podmínky smlouvy již pevně dané od samého začátku, může dojít k situaci, kdy klient, který se rozhodl účastnit pouze fáze spořicí, se postupem času rozhodne pro čerpání úvěru ze stavebního spoření. V takovém případě se setkáváme se změnou parametrů, které se řadí mezi podstatné. Jejich změna může být stavební spořitelnou zpoplatněna. Běžně se jedná o změnu cílové částky nebo její rozdělení. Dále se může jednat o změnu tarifu. Sjednání zmíněných parametrů může nastat jen za souhlasu účastníka a stavební spořitelny zároveň. Nejobvyklejší změnou u smlouvy stavebního spoření je změna cílové částky. V případě zvýšení cílové částky si stavební spořitelny účtují poplatek, který je ve výši 1 % z rozdílu právě zvýšené cílové částky a částky původní. Při snížení cílové částky se poplatek, který jsme zaplatili při uzavření smlouvy, nevrací. U změny tarifu se jedná o přechod z původního tarifu na nový tarif, avšak spousta stavebních spořitelen tento přechod vylučuje ve svých Všeobecných obchodních podmínkách. [2]

Dle informací, které mi poskytli pracovníci stavebních spořitelen v Olomouckém a Zlínském kraji, patří stavební spoření mezi jeden z oblíbených produktů, prostřednictvím kterého spoří rodiče svým dětem. Jeden z hlavních důvodů pro uzavření smlouvy nezletilých je čerpání státní podpory. [8] Jak už bylo zmíněno, jeden účastník stavebního spoření může získat státní podporu nejvýše 2 000 Kč za rok. Uzavření smlouvy nezletilému proto dává smysl jen v případě, že se podaří rodině uspořit více než 20 000 Kč za rok. Smlouvu o stavebním spoření u nezletilých může uzavřít jeho zákonný zástupce. Tím je obvykle rodič dítěte. U stavebního spoření nezletilých je potřeba si uvědomit, že při výpovědi smlouvy o stavebním spoření patří naspořená částka právě nezletilému a ne zákonným zástupcům. Výpověď smlouvy u nezletilého může provést zákonný zástupce a to jen se souhlasem opatrovníckého soudu. [2]

Smlouvu o stavebním spoření lze ukončit mnoha způsoby. Mezi nejobvyklejší patří výpověď smlouvy. Jedná o písemnou výpověď provedenou účastníkem nebo stavební spořitelnou. Na rozdíl od účastníka stavebního spoření, který může smlouvu vypovědět kdykoliv, může stavební spořitelna vypovědět smlouvu jen v určitých případech. Obvykle se jedná o situaci, kdy účastník porušuje nebo neplní své povinnosti dané smlouvou. Ve většině případů se jedná o výpověď účastníkem, který nemá zájem o úvěr ze stavebního spoření. Platí zde tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná 1. den v měsíci, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď jedné ze smluvních stran. V této situaci je potřeba si dávat pozor na vázací lhůtu 6 let. V případě, že bychom podali výpověď před uplynutím vázací lhůty, došlo by ke ztrátě nároku na státní podporu. Předčasná výpověď je navíc stavební spořitelnou zpoplatněna. Mezi další způsoby, jak lze ukončit smlouvu patří splacení úvěru, odstup od smlouvy provozovatelem nebo účastníkem stavebního spoření, smrt účastníka, zánik účastníka v případě právnické osoby a dohoda o ukončení smlouvy. [9]

1.2.2 Fáze spořicí

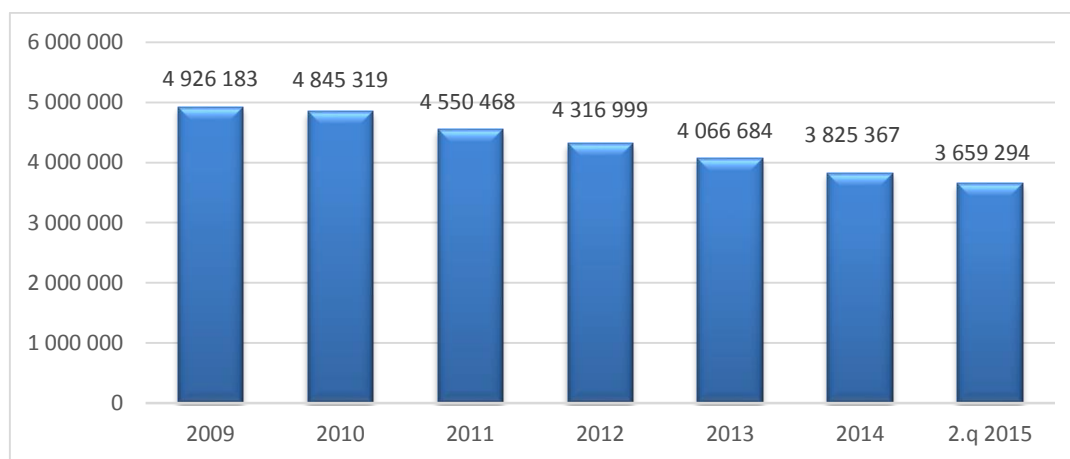
Fáze spořicí se rozumí první neboli zahajovací fáze u stavebního spoření, kterou prochází všichni účastníci. Podepsáním smlouvy se účastník stavebního spoření zavazuje pravidelně ukládat předem dohodnuté částky na účet stavebního spoření. Jelikož je výše uvedených částek ve smlouvě uvedena jako minimální, má účastník právo výši pravidelných úložek zvýšit. O tomto zvýšení účastník není povinen stavební spořitelně podávat informace. [2]

Začátek fáze je dán podpisem smlouvy o stavebním spoření a vhodným zvolením cílové částky. Počet smluv o stavebním spoření, které může účastník uzavřít je neomezen. Správné zvolení cílové částky je velmi důležité a to především z důvodu, že se z výše cílové částky následně odvíjí řada významných parametrů. Jedná se například o vstupní poplatek nebo výši měsíční úložky. Výše měsíční úložky je většinou stanovena mezi 0,3 % až 0,8 % právě z cílové částky. [2] Během spořicí fáze může dojít ke zvýšení nebo snížení cílové částky. Je důležité si uvědomit, že změna cílové částky spolu nese i změnu dalších parametrů. Běžně se jedná o změnu měsíční úložky. [4]

V průběhu spořicí fáze může dojít k situaci, že účastník stavebního spoření naspoří více, než měl původně v plánu, a jeho naspořená částka bude vyšší než původně zvolená cílová

částka. V takovém případě se jedná o tzv. *přespoření*. Každá stavební spořitelna má ve svých všeobecných obchodních podmínkách popsáno řešení pro takovou situaci. V praxi tak existují dvě možnosti, jak se stavební spořitelna s takovou situací vyrovná. První z nich je platbu účastníka vrátit nebo ji přeměřovat na jiný účastníkův účet v případě, že účastník má více účtů. Další krok, který může stavební spořitelna provést, je zvýšení cílové částky. Jedná se o takové zvýšení, aby se předešlo právě již zmíněnému přespoření. Konečná možnost, která přichází v úvahu, je výpověď smlouvy ze strany stavební spořitelny. [10]

Délka trvání spořicí fáze je neomezená, avšak minimální délka spoření pro následný vstup do fáze úvěrové je 24 měsíců. [1] Jestliže účastník stavebního spoření má zájem o státní podporu, musí být doba spoření minimálně ve výši vázací lhůty, která je od roku 2011 6 let. V praxi ovšem existují situace, prostřednictvím kterých dochází k ukončení spořicí fáze. Ukončení spořicí fáze je rozdílné podle budoucích plánů klientů. U účastníků, kteří mají nadále zájem o úvěr ze stavebního spoření, se jedná o ukončení přidělením cílové částky a následného vstupu do fáze úvěrové. Klienti, kteří o úvěr zájem nemají, mohou svůj smluvní vztah se stavební spořitelnou ukončit kdykoliv a zpravidla se jedná nejčastěji o výpověď smlouvy, která je popsána v předešlé kapitole 1.2.1. Takoví účastníci se nazývají *přátelskými účastníky*. [11]



Graf: 1.2: Počet smluv ve fázi spoření od roku 2009, vlastní vypracování dle dat AČSS

Z grafu 1.2, který nám ukazuje přesný počet smluv ve spořicí fázi od roku 2009 až po druhý čtvrtletí roku 2015, lze vidět, že zájem o stavební spoření postupem času klesá. Ve většině případů se jedná o pokles především z důvodu snížení státní podpory, která je od roku 2011 ohraničena horní částkou 2000 Kč ročně.

1.2.3 Fáze úvěrová

Druhou částí stavebního spoření je *fáze úvěrová*. Jak už bylo uvedeno v předešlé kapitole, jedním z ukončení fáze spořicí je přidělení cílové částky a následný přechod do fáze úvěrové. Přidělením cílové částky se rozumí situace, kdy je stavební spořitelna připravena vyplatit účastníkovi stavebního spoření cílovou částku a následně mu poskytnout úvěr ze stavebního spoření. Pro přidělení cílové částky je potřeba splnit určité podmínky, které jsou dány nejen stavební spořitelnou, ale i zákonem. První podmínkou je naspoření určité částky účastníkem ve fázi spoření. Ta je nejčastěji ve výši 40 % z cílové částky. Jelikož úvěr ze stavebního spoření je roven rozdílu mezi cílovou částkou a částkou naspořenou, jedná se tedy o maximální výši úvěru, kterou může stavební spořitelna účastníkovi poskytnout. Pro splnění druhé podmínky je potřeba, aby účastník měl uzavřenou smlouvu o stavebním spoření minimálně 24 měsíců. Jedná se o jedinou ze zmíněných podmínek, která je dána zákonem. [12] Nakonec musí účastníkova smlouva o stavebním spoření dosáhnout požadovaného hodnotícího čísla. Hodnotícím číslem rozumíme ukazatel stavební spořitelny, pomocí kterého dochází ke spravedlivému přidělení cílové částky. Jedná se o číselný ukazatel toho, jak dlouho účastník spoří a jak vysoké úložky účastník pravidelně vkládá na účet stavebního spoření. [2] V případě, že účastník splní všechny tři podmínky, může využít svého nároku na přidělení cílové částky a následně úvěr ze stavebního spoření. Účastníky, kteří splní všechny 3 podmínky, informuje stavební spořitelna formou dopisu, ve kterém oznamuje účastníkovi jeho nárok na přidělení cílové částky a zároveň mu oznámí i přesný den tohoto přidělení. Přidělení cílové částky však nastane až v případě, kdy účastník podá souhlas. Pokud účastník zatím nemá zájem o přidělení cílové částky, může dále pokračovat ve fázi spořicí a svůj souhlas vyjádřit až ve vhodný okamžik. Může také nastat situace, že účastník, i přes splnění podmínek pro přidělení cílové částky, nemá nadále zájem o úvěr ze stavebního spoření a ukončí tak smlouvu výpovědí. Všechny zmíněné podmínky jsou vázány k určitému dni. Tento den se nazývá jako *rozhodný den*. Ve většině případů se jedná o poslední den v měsíci, od kterého zbývají 3 měsíce do skutečného přidělení cílové částky. [4]

V případě, že od uzavření smlouvy uplynulo nejméně 6 let a účastník po splnění všech podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídku úvěru odmítne, může stavební spořitelna změnit úrokovou sazbu z vkladů, která je uvedena ve smlouvě. Takové rozhodnutí může provést jednostranně bez svolení účastníka. Tato změna a oprávnění k jejímu provedení

musí být uvedena ve smlouvě. V takovém případě je pro účastníka stavebního spoření výhodnější stavební spoření ukončit výpovědí smlouvy o stavebním spoření a založením smlouvy nové. [1]

Po přidělení cílové částky máme tedy nárok na úvěr ze stavebního spoření. Mezi dalšími úvěry, které nám stavební spořitelna může poskytnout, je úvěr překlenovací. Oby typy úvěrů je možno použít jen na bytové účely. Ty jsou přesně popsány v Zákoně č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Jedná se zde například o výstavbu bytu nebo rodinného domu, o koupi rodinného domu nebo domu, o přeměnu stavby na byt nebo rodinný dům. [1] V následujících dvou kapitolách se blíže seznámíme s jednotlivými typy. Zajímavostí může být fakt, že v České republice jsou z 95 % poskytovány úvěru překlenovací a úvěry ze stavebního spoření jen z 5 %. [2]

1.2.4 Úvěr ze stavebního spoření

Jak už bylo zmíněno, splněním podmínek pro přidělení cílové částky vzniká účastníkovi nárok na *úvěr ze stavebního spoření*. I když u úvěru ze stavebního spoření zůstává stále platná smlouva o stavebním spoření, je potřeba uzavřít ještě smlouvu novou. Jedná se o smlouvu úvěrovou. Tato smlouva obsahuje detailnější popis smluvního vztahu. Zajímavostí u úvěrové smlouvy je fakt, že může být uzavřena ještě před přidělením cílové částky, ovšem úvěr může být vyplacen až po jejím přidělení. U úvěrové smlouvy je potřeba, aby účastník stavebního spoření dokázal svou schopnost splácet úvěr ze svých příjmů. U úvěrů, které se pohybují ve vyšších částkách, je vyžadováno také zajištění úvěru. Jedná se například o zástavu nemovitosti. Jak už bylo napsáno v předešlé kapitole, úvěr ze stavebního spoření lze použít pouze na bytové účely. Na tuto podmínku je kladen přísný důraz a je pod dohledem ministerstva financí. Účastník je povinen doložit doklady, které přesně dokazují jeho vztah k financované nemovitosti (například nájemní smlouva nebo výpis z katastru nemovitostí). Dále je povinen doložit doklady související s uskutečněním konkrétního účelu. Mezi takové doklady patří například stavební povolení nebo kupní smlouva. [4]

Stejně jako ve fázi spořicí i ve fázi úvěrové je veden účastníkovi zvláštní účet, kam účastník posílá splátky úvěru. Za tento účet účtují stavební spořitelny poplatky, které jsou spojené s jeho vedením. Tyto poplatky ovšem nejsou hrazeny zvlášť, ale jsou již zahrnuty ve splátkách účastníka. Jelikož je výše měsíčních splátek sjednána už ve smlouvě o stavebním

spoření, zůstává tato částka společně s úrokovou sazbou neměnná. Výše splátek bývá většinou v rozpětí od 0,5 % do 1 % cílové částky. Neměnnost těchto dvou parametrů je velkou výhodou pro účastníka stavebního spoření a dává mu tak možnost plánování do budoucna. [2]

Další výhodou u úvěru ze stavebního spoření je fakt, že účastník zde není zavázán posílat splátky přesně v daný den, ale je povinen splátku provést do nějakého určitého data. Může tedy splátky provádět i dříve. Účastník má zde také možnost provést mimořádnou splátku nebo úvěr předčasně splatit celý. Ani jedna z těchto možností není stavební spořitelnou sankciována. Doba splácení u úvěru ze stavebního spoření není ve smlouvě uvedena. Nedá se totiž předem přesně určit, za jak dlouho účastník úvěr splatí. [12]

1.2.5 Překlenovací úvěr

Čekací doba pro přidělení cílové částky může trvat i několik let. Účastník stavebního spoření se tak může dostat do situace, kdy už má potřebu čerpat úvěr ze stavebního spoření, ale stále nemá splněny podmínky pro přidělení cílové částky. Pro takové případy nabízí stavební spořitelna další typ úvěru. Jedná se o *překlenovací úvěr*. [13]

Překlenovacím úvěrem se rozumí úvěr, který je poskytován pro překlenutí doby do přidělení cílové částky. Tento úvěr je někdy označován také jako meziúvěr a je poskytován už ve fázi spořicí. Stejně jako i úvěr ze stavebního spoření, tak i překlenovací úvěr je možno použít jen na bytové účely. Maximální výše překlenovacího úvěru je ve výši cílové částky. K situaci, že by jeho výše byla vyšší než cílová částka, nemůže nikdy dojít, jelikož tento typ úvěru je splácen právě cílovou částkou. U překlenovacího úvěru, stejně tak jako i u úvěru ze stavebního spoření, se vede zvláštní účet. Klienti jsou povinni na tento účet spořit, aby jim byla přidělena cílová částka. Splácení překlenovacího úvěru není prováděno jako u řádného úvěru. Účastník zde platí pouze úroky z tohoto úvěru a úvěr je splácen přidělenou cílovou částkou. Klient zde má také možnost vložit mimořádný vklad, a zkrátit tak čekací dobu na přidělení cílové částky. Je zde ale potřeba si dávat pozor na nárok na státní podporu. V případě, že klient předčasně splatí překlenovací úvěr a podá výpověď smlouvy o stavebním spoření před uplynutím vázací doby šesti let, ztratí nárok na státní podporu. Je proto mnohdy vhodnějším řešením uložit peněžní prostředky na účet stavebního spoření, čímž se zkrátí čekací doba na přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr tím sice nebude splácen ihned, ale klient tak alespoň nepřijde o svůj

nárok na státní podporu. To, jak s tímto překlenovacím úvěr účastník naloží, záleží na samotném účastníkovi a na jeho konkrétní situaci. [2]

2 Stavební spoření v sousedních státech

V této kapitole se zaměřím na zhodnocení stavebního spoření v sousedních státech. Nejprve si objasníme systém stavebního spoření v těchto státech a následně se podíváme na případné změny oproti systému stavebního spoření v České republice. Jako první zemi jsem zvolila Slovensko a to především jako ukázkou ne vždy dobře provedených změn. Jako další zemi jsem zvolila Německo. Výběr Německa jako další země je především z důvodů, že se jedná o zemi, ve které proběhl významný rozvoj stavebního spoření v historii. Dalším důvodem je také to, že model stavebního spoření v České republice vychází právě z německého modelu.

2.1 Stavební spoření na Slovensku

Stavební spoření na Slovensku vzniklo v roce 1992 zavedením Zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení. Od začátku bylo stavební spoření na Slovensku mezi lidmi velmi oblíbeno a to především z důvodu vysoké státní podpory, která dosahovala výše 40 % z roční uspořené částky, nejvýše však 6 000 Sk. Vše se ale brzy změnilo. V roce 1997 byl zaveden zákon nový. Tento zákon s sebou přinesl změny ohledně výplaty státní podpory a všichni přátelští účastníci tak díky nové podmínce úplně o tuto podporu přišli. Aby účastník stavebního spoření získal státní podporu, musel prokázat účel použití prostředků i v době, kdy zatím nečerpal úvěr ze stavebního spoření. Tímto krokem ztratil systém stavebního spoření velkou část svých zdrojů na poskytnutí úvěrů. V roce 1999 slovenská vláda podmínku výplaty státní podpory zrušila. Zrušením podmínky se tak stavební spoření začalo stávat opět oblíbeným. Postupem času prošla státní podpora dalšími změnami. [14]

I když je systém stavebního spoření na Slovensku velmi podobný systému v České republice, existují ve slovenském systému jisté odlišnosti. První odlišností je fakt, že pokud klient stavebního spoření chce nakládat se svými prostředky na bydlení, může tak své úspory vybrat už po 2 letech od okamžiku uzavření smlouvy. Na rozdíl od českého systému klient stavebního spoření na Slovensku neztratí tak nárok na státní podporu. Ovšem v případě, že účastník nedoloží účelnost prostředků anebo smlouvu ukončí před vázací lhůtou, přijde o státní podporu stejně jako v České republice. Vázací lhůta je zde stejná jako v České republice, tedy 6 let. [14] Dalším rozdílem je výše státní podpory. Ta může být každým rokem jiná a to

v rozmezí 5 % až maximálně 15 % z ročního vkladu, nejvýše 66,39 euro (2 000 Sk). [15]. Pro rok 2015 je státní podpora ve výši 5,5 %, nejvýše z částky 66,39 euro. V dnešní době působí ve Slovensku tři stavební spořitelny – ČSOB Stavebná sporiteľňa, Prvá stavebná sporiteľňa a Wüstenrot stavebná sporiteľňa. [14]

2.2 Stavební spoření v Německu

Jak již bylo zmíněno v kapitole 1.1, historie stavebního spoření v Německu sahá již do 19. století. V roce 1885 byla založena první stavební spořitelna v Bielefeldu. Velký rozmach vzniká v Německu až po 1. světové válce. Rozdíl oproti dnešnímu systému stavebního spoření byl v získávání nároku na úvěr ze stavebního spoření. Rozhodovalo se na základě losování. Tento způsob se ukázal jako nevhodný a tak ve 30. letech 20. století vzniká jako kritérium pro získání úvěru hodnotící číslo. V roce 1973 vzniká v Německu Zákon o stavebních spořitelkách. [3]

V dnešní době funguje v Německu 22 stavebních spořitel, které se rozdělují na 2 skupiny. První skupinu tvoří spořitelny veřejné, nazývané také jako Zemské stavební spořitelny. Celkově je v této skupině 10 spořitel. Jelikož jejich vlastníkem jsou jednotlivé spolkové republiky, spořitelny si svým působením nekonkurují. Druhou skupinu tvoří banky soukromé. Tyto banky působí na celém území Německa a většinou se jedná o akciové společnosti, které jsou ve vlastnictví rozdílných finančních institucí. [16]

I když je Německo kolébkou stavebního spoření a systém stavebního spoření v České republice vychází z německého modelu, existují mezi oběma systémy určité rozdíly. Jedním z rozdílů je podání žádosti o základní státní podporu. O tu může v Německu žádat pouze osoba starší 16 let, avšak výjimku zde tvoří sirotci. Další podmínkou je zde výše ročního zdaněného příjmu. Ta nesmí přesáhnout částku 25 600 euro. V případě manželského páru se jedná o částku 51 200 euro. Navíc se jim snižuje daňový základ na každé dítě o 5 808 euro. Základní státní podpora činí 8,8 % z ročně uspořené částky, nejvýše z částky 512 euro pro jednotlivce a 1 024 euro pro manželský pár. Délka vázací doby je zde 7 let. Podmínkou pro přidělení státní podpory je fakt, že po uplynutí vázací doby musí být naspořená částka použita pouze na bytové účely. V opačném případě se nárok na státní podporu ruší. Výjimku zde tvoří osoby mladší 25 let a osoby, které jsou označovány jako sociálně slabší. Dalším z rozdílů je druhá forma státní podpory, kterou může účastník stavebního spoření dostat. Jedná se o státní podporu od

zaměstnavatele, která je ve výši 9 % a to nejvýše z částky 470 euro pro jednotlivce a 400 euro pro páry. Stejně jako u základní státní podpory i zde musí účastníci splňovat podmínku maximální výše ročního příjmu. Ten nesmí být vyšší než 17 900 euro pro jednotlivce a 35 800 euro pro manželský pár. Úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření je zde v rozmezí 1,5 % a 4,25 %. [16]

3 Srovnání stavebních spořitelen v České republice

V této kapitole si nejprve stručně představíme jednotlivé stavební spořitelny působící v České republice. Následně si ukážeme na příkladu, jak funguje stavební spoření u jednotlivých stavebních spořitelen v České republice. Jako první si uvedeme případ, kdy klient uzavře smlouvu na fázi spořicí a následně i na fázi úvěrovou.

3.1 Představení jednotlivých stavebních spořitelen

Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna patří mezi jednu z největších stavebních spořitelen v České republice. Byla založena 26. června 1993 a momentálně je ve vlastnictví Československé obchodní banky, a. s. z 55 % a německé stavební spořitelny Bausparkasse Schwäbisch Hall AG 45 %. Svoji činnost zahájila 8. září 1993. Pro mnoho lidí je tato stavební spořitelna známá spíše pod názvem Liška, která je maskotem této stavební spořitelny. Momentálně má ČMSS něco přes 1,3 milionu klientů. [17]

Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

První stavební spořitelna v České republice, která zahájila svoji činnost 7. září 1993, se jmenovala AR stavební spořitelna a.s. Významným rokem pro tuto stavební spořitelnu byl rok 1998, kdy se spořitelna stala součástí finanční skupiny Raiffeisen a v tom samém roce také došlo k přejmenování na Raiffeisen stavební spořitelnu, a. s. Před rokem 2008 působilo v České republice šest stavebních spořitelen. Seznam dnešních pěti stavebních spořitelen doplňovala ještě HYPO stavební spořitelna, se kterou se v roce 2008 právě zmíněná Raiffeisen stavební spořitelna sloučila. Momentálně je Raiffeisen stavební spořitelna ve vlastnictví Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH z 90 % akcií a Raiffeisenbank a. s. z 10 % akcií. [18]

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

Před zahájením své činnosti v České republice byla již Wüstenrot mezinárodní významnou finanční skupinou. V České republice Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. vznikla na podzim roku 1993. Jako další v roce 1998 vzniká Wüstenrot životní pojišťovna a.s. Tato pojišťovna vznikla především se záměrem, aby byl lidem nabízen soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí v ucelené formě. Ze stejného důvodu vznikla také Wüstenrot hypoteční banka a.s. v roce 2003 a v roce 2008 vzniká Wüstenrot pojišťovna a.s. Od letošního roku 2016 akcionářem společností Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. a Wüstenrot pojišťovna a.s. se stala Allianz pojišťovna, a.s. Skupinu Wüstenrot v České republice tak tvoří již jen Wüstenrot – stavební spořitelna spolu s hypoteční bankou. [19]

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny je pro mnoho lidí spíše známá pod názvem Buřinka. Jedná se o stavební spořitelnu, která vznikla v České republice nejpozději a to konkrétně v roce 1994. Vlastníkem Stavební spořitelny České spořitelny je, jak vyplývá již z názvu Česká spořitelna, a. s. [20]

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Jedná se o stavební spořitelnu, která vznikla zápisem do obchodního rejstříku 9. prosince 1993. Stavební spořitelna byla nejprve založena pod názvem Všeobecná stavební spořitelna a až o pár let později došlo na její přejmenování - Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Při založení se stavební spořitelna specifikovala hlavně na produkty týkající se financování bydlení. V dnešní době nabízí zmíněná stavební spořitelna i různé pojišťovací produkty. V současné době je akcionářem této stavební spořitelny Komerční banka, a. s. [21]

3.2 Srovnání spořicíh fází stavebních spoření

V této podkapitole přejdeme k již zmíněnému praktickému příkladu. Pro příklad jsem si namodelovala fiktivního klienta. Data týkající se stavebních spořitel are jsou převzata

z internetových stránek jednotlivých stavebních spořitelen, ale i z osobního sdělení zaměstnanců stavebních spořitelen ve zlínském kraji.

Uvažujme zde tedy klienta, který má v plánu si založit od 1. 1. 2016 stavební spoření. Ke stejnému datu si vloží první vklad ve výši 3 200 Kč. Tento vklad se skládá z měsíčního vkladu ve výši 1 700 Kč, který bude pravidelný i pro následující měsíce a uložen bude vždy k 1. dni v daném měsíci. Zbylá částka ve výši 1 500 Kč činí vstupní poplatek a to 1 % z cílové částky. Cílová částka je zde zvolena na 150 000 Kč. U volby výše cílové částky ve fázi spořicí je potřeba si pohlídat, aby v následujících letech spoření nedošlo k přespoření. Jak bylo již uvedeno v podkapitole 1.2, k zmíněnému přespoření dojde v případě, kdy si klient během doby spoření naspoří více, než je jeho cílová částka. Situaci, kdy dojde k přespoření řeší každá spořitelna dle svých pravidel, která jsou uvedena ve Všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitelen. Ve většině případů stavební spořitelny přespoření netolerují a vyhrazují si právo vypovědět smlouvu o stavebním spoření. Délka doby trvání spoření je v tomto případě stanovena na 6 let. V našem případě je tedy stanovená výše cílové částky dostačující na to, aby k již zmíněnému přespoření nedošlo. Výše uvedené podmínky budou stejné u všech uvedených stavebních spořitelen. V následujících odstavcích budou vypsány jednotlivé podmínky a sazby spojené s uzavřením stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen v České republice.

Českomoravská stavební spořitelna nabízí dva typy tarifů – tarif GARANT a tarif MULTI. Dle informací, které jsem se dozvěděla na internetových stránkách stavební spořitelny je tarif GARANT vhodnější pro případ, kdy klient chce přejít po fázi spořicí do fáze úvěrové. Pro náš případ je tedy vhodnější tarif MULTI, kde roční úroková sazba z vkladů činí 1,3 %. Jednorázový poplatek za uzavření smlouvy je ve výši 1 % z cílové částky. Roční poplatek za vedení a správu účtu činí 330 Kč a je strháván jedenkrát ročně. Za roční výpis z účtu si stavební spořitelna neúčtuje nic. [17]

U Raiffeisen stavební spořitelny jsem zvolila pro výpočet tarif spořicí, který stavební spořitelna nabízí. Roční úroková sazba z vkladů je zde ve výši 1 %. Jednorázový poplatek za uzavření smlouvy je účtován ve výši 1 % z cílové částky. Roční poplatek za vedení a správu účtu činí 320 Kč. U Raiffeisen stavební spořitelny je tento poplatek strháván ve čtvrtletních intervalech. Co se týče ročního výpisu z účtu, stavební spořitelna si v případě zaslání výpisu poštou účtuje 21 Kč. Při elektronické formě je výpis zdarma. Pro výpočet jsem uvažovala elektronický výpis z účtu. [18]

Další stavební spořitelnou je Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. Z nabídky tarifů, které stavební spořitelna nabízí, jsem pro výpočet zvolila tarif, který se nazývá ProSpoření. U zmíněného tarifu je roční úroková sazba z vkladů pro náš případ spoření na 6 let ve výši 1 %. Za určitých podmínek nabízí stavební spořitelna bonus ve výši 0,1 % k již zmíněné roční úrokové míře. V našem případě bonus uvažovat nebudeme, jelikož jedna z podmínek pro získání bonusu je spořit 7 let a déle (více informací viz [20]). Jednorázový poplatek za uzavření smlouvy zde činí 1 % z cílové částky. Roční poplatek za vedení a správu účtu je zde účtován měsíčně a to ve výši 27 Kč. Za roční výpis z účtu si stavební spořitelna účtuje 30 Kč v případě zaslání poštou. U elektronického výpisu je zde poplatek nulový. Pro výpočet jsem opět uvažovala případ druhý a to elektronický výpis z účtu. [20]

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. nabízí stavební spoření s následujícími sazbami a podmínkami. Roční úroková míra z vkladů je ve výši 1 %. Jednorázový poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % z cílové částky a poplatek za správu a vedení účtu ve výši 300 Kč. Poplatek je zde strháván ročně. Roční výpis z účtu je u této stavební spořitelny zdarma. [21]

Poslední stavební spořitelnou je Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. I zde, stejně jako i u ostatních stavebních spořitel, je jednorázový poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % z cílové částky. Roční úroková míra zde činí 0,5 % s tím, že je možnost k ní získat bonus ve výši 0,7 % za podmínky, že klient vloží ročně vklady ve výši alespoň 6 % z cílové částky. Celková roční úroková míra i s bonusem činí tedy 1,2 %. Za správu a vedení účtu si stavební spořitelna účtuje 300 Kč a poplatek je strháván z účtu stavebního spoření jedenkrát ročně. Spolu s již zmíněným poplatek je strhávám jednou ročně i poplatek za roční výpis z účtu a to ve výši 25 Kč. [22]

V tabulce 3.1 můžeme vidět shrnutí podmínek pro porovnání stavebních spořitel. Konkrétně se jedná o roční úrokovou míru, vstupní poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření a roční poplatek za vedení a správu spořicího účtu. V prvním sloupci jsou uvedeny zkratky jednotlivých stavebních spořitel. U Modré pyramidy stavební spořitelny je uvedena roční úroková míra již navýšená o bonus.

Pro výpočet jednotlivých stavebních spoření jsem použila tabulkový editor MS Excel, kde jsem vytvořila tabulku pro výpočet stavebního spoření. K některým výpočtům mého příkladu jsem využila i funkce, které editor MS Excel nabízí.

	Úroková sazba	Vstupní poplatek	Poplatek za vedení a správu účtu
ČMSS	1,3 %	1 %	330 Kč
RSTS	1 %	1 %	320 Kč
WSS	1 %	1 %	324 Kč
SSČS	1 %	1 %	300 Kč
MPSS	1,2 %	1 %	300 Kč

Tabulka 3.1: Shrnutí podmínek stavebních spořitelen pro tarify spořicí, vlastní vypracování

Pro ukázkou výpočtu stavebního spoření můžete v tabulce 3.2 vidět první rok spořicí fáze stavebního spoření u Wüstenrot stavební spořitelny, a. s. Celkový průběh výpočtu stavebního spoření ve fázi spořicí u této i u dalších stavebních spořitelen je k nahlédnutí v elektronické Příloze A. Každá stavební spořitelna je uvedena na samostatném listě, kde každý list je označen zkratkou dané stavební spořitelny.

Zůstatek u stavebního spoření se v prvním roce spoření vypočítá jako součet měsíčního vkladu a státní podpory, snížený o poplatek za vedení účtu a vstupní poplatek za uzavření smlouvy. Úrok z vkladu ze stavebního spoření se zde vypočítá dle následujícího vzorce:

$$u = \frac{\text{zůstatek} \times \text{úroková míra} \times 0,85 \times \text{doba uložení ve dnech}}{\text{počet dní v roce} \times 100} \quad (3.1)$$

Připsaný úrok z vkladu (ve sloupci v tabulce 3.2), je již zdaněn 15% daní. Konečný zůstatek je zde vyjádřen vždy k 31. 12. daného roku spoření. Výpočet konečného zůstatku je stanoven, jako zůstatek v posledním měsíci v daném roce, ke kterému je započítán součet úroků z vkladu za celý daný rok.

V tabulce 3.3 lze vidět druhý rok spořicí fáze stavebního spoření a to společně s připsáním státní podpory, která je ve většině případů připisována na konci čtvrtého nebo začátku pátého měsíce v daném roce, a to konkrétně od druhého roku spoření. Za poslední rok, tedy šestý rok spoření, je státní podpora vyplacena dodatečně v roce následujícím po ukončení spoření. Poplatky za vedení a správu účtu stavebního spoření si stavební spořitelna v tomto roce již neúčtuje. Jak už bylo zmíněno v podkapitole 1.2, od roku 2011 je státní podpora počítána jako 10 % z ročně uspořené částky, avšak nejvýše z částky 20 000 Kč. V našem případě je naspořená částka u Wüstenrot stavební spořitelny za rok 2016 ve výši 20 168,59 Kč. Jelikož

tato částka převyšuje maximální částku pro výpočet státní podpory je základ pro výpočet státní podpory v tomto případě 20 000 Kč a státní podpora tak činí 2 000 Kč.

Datum	Měsíční vklad	Státní podpora	Poplatek za vedení	Zůstatek	Úrok	Koneční stav k 31.12.
1.1.2016	3 200 Kč		27 Kč	1 673,00 Kč	1,17 Kč	
1.2.2016	1 700 Kč		27 Kč	3 346,00 Kč	2,25 Kč	
1.3.2016	1 700 Kč		27 Kč	5 019,00 Kč	3,61 Kč	
1.4.2016	1 700 Kč		27 Kč	6 692,00 Kč	4,66 Kč	
1.5.2016	1 700 Kč		27 Kč	8 365,00 Kč	6,02 Kč	
1.6.2016	1 700 Kč		27 Kč	10 038,00 Kč	6,99 Kč	
1.7.2016	1 700 Kč		27 Kč	11 711,00 Kč	8,43 Kč	
1.8.2016	1 700 Kč		27 Kč	13 384,00 Kč	9,64 Kč	
1.9.2016	1 700 Kč		27 Kč	15 057,00 Kč	10,49 Kč	
1.10.2016	1 700 Kč		27 Kč	16 730,00 Kč	12,04 Kč	
1.11.2016	1 700 Kč		27 Kč	18 403,00 Kč	12,82 Kč	
1.12.2016	1 700 Kč		27 Kč	20 076,00 Kč	14,45 Kč	
				Celkem	92,59 Kč	20 168,59 Kč

Tabulka 3.2: Průběh stavebního spoření v prvním roce spoření, vlastní vypracování

Datum	Měsíční vklad	Státní podpora	Poplatek za vedení	Zůstatek	Úrok	Konečný stav k 31. 12
1.1.2017	1 700 Kč		27 Kč	21 841,59 Kč	15,26 Kč	
1.2.2017	1 700 Kč		27 Kč	23 514,59 Kč	15,33 Kč	
1.3.2017	1 700 Kč		27 Kč	25 187,59 Kč	18,18 Kč	
1.4.2017	1 700 Kč		27 Kč	26 860,59 Kč	18,77 Kč	
1.5.2017	1 700 Kč	2 000 Kč	27 Kč	30 533,59 Kč	22,04 Kč	
1.6.2017	1 700 Kč		27 Kč	32 206,59 Kč	22,50 Kč	
1.7.2017	1 700 Kč		27 Kč	33 879,59 Kč	24,46 Kč	
1.8.2017	1 700 Kč		27 Kč	35 552,59 Kč	25,67 Kč	
1.9.2017	1 700 Kč		27 Kč	37 225,59 Kč	26,01 Kč	
1.10.2017	1 700 Kč		27 Kč	38 898,59 Kč	28,08 Kč	
1.11.2017	1 700 Kč		27 Kč	40 571,59 Kč	28,34 Kč	
1.12.2017	1 700 Kč		27 Kč	42 244,59 Kč	30,50 Kč	
				Celkem	275,14 Kč	42 519,73 Kč

Tabulka 3.3: Průběh stavebního spoření v druhém roce spoření, vlastní vypracování

Jelikož je výpočet zůstatků a úroků z vkladu ze stavebního spoření u všech stavebních spořitelen stejný, v tabulce 3.4 jsou uvedeny již jen konečné výsledky jednotlivých stavebních spořitelen po 6 letech spoření a to společně i s úroky z vkladu a státní podporou.

	Naspořená částka po 6 letech spoření
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	136 818,15 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	135 913,71 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	136 505,67 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	135 860,86 Kč
Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	135 832,43 Kč

Tabulka 3.4: Porovnání stavebních spořitelen za 6 let spoření, vlastní vypracování

Jak lze vidět z tabulky 3.4, nejvýhodněji vychází pro klienta uzavřít smlouvu o stavebním spoření na fázi spořicí u Českomoravské stavební spořitelny, a. s., jelikož u této stavební spořitelny dojde k největšímu zhodnocení finančních prostředků.

3.3 Srovnání úvěrových fází stavebních spoření

V této podkapitole se budeme zabývat případem čerpání úvěru ze stavebního spoření. Pro příklad porovnání úvěru ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen budeme uvažovat fiktivního klienta.

Data týkající se informací ohledně úvěrů ze stavebního spoření jsou opět převzata z internetových stránek jednotlivých stavebních spořitelen a od zaměstnanců poboček stavebních spořitelen ve zlínském kraji. K následujícím výpočtům fází spořicích a úvěrových jsem opět použila tabulkový editor MS Excel.

Uvažujme tedy opět fiktivního klienta, který má v plánu si založit stavební spoření ke dni 1. 1. 2016. Jelikož má v plánu rekonstrukci bytu, rád by minimálně za 6 let čerpal řádný úvěr ze stavebního spoření. Rekonstrukci bytu odhaduje přibližně na 660 000 Kč, a proto si cílovou částku zvolil právě ve výši 660 000 Kč. Výši měsíčního vkladu si klient určil ve výši 4 000 Kč, přičemž první vklad v měsíci založení stavebního spoření je ve výši 10 600 Kč, kde 4 000 Kč tvoří již zmíněný pravidelný měsíční vklad a zbylých 6 600 Kč tvoří vstupní poplatek, který je ve výši 1 % z cílové částky. Jelikož od začátku spoření klient předpokládá, že bude do

budoucná chtít úvěr, je pro klienta výhodné si u většiny stavebních spořitelen zvolit ihned od začátku spoření tarif, který nabízí pro budoucí čerpání úvěru výhodnější podmínky. Co se týče takového tarifu, jednotlivé stavební spořitelny se opět odlišují v úrokových sazbách a poplatcích za vedení a správu účtu. Pro srovnání jednotlivých podmínek slouží následující tabulka 3.5.

	Úroková sazba	Vstupní poplatek	Poplatek za vedení a správu účtu
ČMSS	1%	1%	330 Kč ročně
SSČS	1%	1%	310 Kč ročně
MPSS	1,2%*	1%	300 Kč ročně
RSTS	0,5%	1%	80 Kč čtvrtletně
WSS	0,5 %	1%	27 Kč měsíčně

* U Modré pyramidě stavební spořitelny, a. s. je dle [21] úroková míra platná jen do výše zůstatku 300 000 Kč. Při převýšení této částky je zůstatek úročen sníženou úrokovou mírou ve výši 0,5 %.

Tabulka 3.5: Shrnutí podmínek stavebních spořitelen pro fázi spořicí, vlastní vypracování

Pro výpočet úvěru ze stavebního spoření je nejprve potřeba si ukázat, jak vypadá fáze spořicí. Jak již bylo zmíněno, většina stavebních spořitelen vyžaduje pro udělení úvěru ze stavebního spoření splnění určitých podmínek. Ve většině případů mezi podmínky patří délka spoření delší než 24 měsíců a potřebná výše naspořené částky a to alespoň ve výši 35 % až 40 % z cílové částky. Pro ukázkou fáze spořicí a následně i úvěrové jsem zvolila Modrou pyramidu stavební spořitelny, a. s. Jelikož postup výpočtu je stejný jako u předešlého příkladu, vybrala jsem pro ukázkou v tabulce 3.6 již jen poslední rok, tedy 6. rok spořicí fáze. Ve čtvrtém sloupci se částka, který je ve výši 325 Kč, skládá z poplatku za vedení a správu účtu 300 Kč a z poplatku za výpis z účtu ve výši 25 Kč. Celý průběh spořicí části této stavební spořitelny i ostatních stavebních spořitelen je přiložen v elektronické Příloze B. Příloha B je rozdělena do pěti listů. Listy jsou v příloze označeny zkratkou konkrétní stavební spořitelny.

Datum	Měsíční vklad	Státní podpora	Poplatky	Zůstatek	Úrok	Konečný stav k 31. 12
1.1.2021	4 000 Kč		325 Kč	256 467,80 Kč	215,01 Kč	
1.2.2021	4 000 Kč			260 467,80 Kč	203,81 Kč	
1.3.2021	4 000 Kč			264 467,80 Kč	229,11 Kč	
1.4.2021	4 000 Kč			268 467,80 Kč	225,07 Kč	
1.5.2021	4 000 Kč	2 000 Kč		274 467,80 Kč	237,77 Kč	
1.6.2021	4 000 Kč			278 467,80 Kč	233,46 Kč	
1.7.2021	4 000 Kč			282 467,80 Kč	244,70 Kč	
1.8.2021	4 000 Kč			286 467,80 Kč	248,17 Kč	
1.9.2021	4 000 Kč			290 467,80 Kč	243,52 Kč	
1.10.2021	4 000 Kč			294 467,80 Kč	255,10 Kč	
1.11.2021	4 000 Kč			298 467,80 Kč	250,22 Kč	
1.12.2021	4 000 Kč			302 467,80 Kč	109,18 Kč	
				Celkem	2 695,11 Kč	305 162,91 Kč
1.5.2022		2 000 Kč			Celkem naspořeno	307 162,91 Kč

Tabulka 3.6: Průběh stavebního spoření v posledním roce spoření, vlastní vypracování

Jak můžeme vidět v tabulce 3.6, celková naspořená částka po 6 letech spoření je ve výši 307 162,91 Kč. Jak uvádí Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., jednou z podmínek pro poskytnutí úvěru je naspořená částka ve výši minimálně 40 % z cílové částky. Pro tento případ je podmínka splněna, jelikož 40 % z 660 000 Kč je 260 000 Kč, což je částka menší než částka celkově naspořená. Po splnění podmínek pro poskytnutí úvěru je klientovi nabídnut od Modré pyramidy úvěr ze stavebního spoření ve výši rozdílu cílové částky a celkově naspořené částky ve výši 352 837,09 Kč. Pro srovnání spořicí části a výše poskytnutého úvěru u ostatních stavebních spořitelén slouží tabulka 3.7.

	Cílová částka	Výše vkladu	Celkem naspořeno	Výše úvěru
ČMSS	660 000 Kč	4 000 Kč	305 720,04 Kč	354 279,96 Kč
SSČS	660 000 Kč	4 000 Kč	305 844,08 Kč	354 155,92 Kč
MPSS	660 000 Kč	4 000 Kč	307 162,91 Kč	352 837,09 Kč
RSTS	660 000 Kč	4 000 Kč	301 910,59 Kč	358 089,41 Kč
WSS	660 000 Kč	4 000 Kč	301 885,38 Kč	358 114,62 Kč

Tabulka 3.7: Porovnání spořicí části a výše poskytnutého úvěru, vlastní vypracování

Dle informací, které jsem získala od pracovníků při osobní návštěvě Wüstenrot stavební spořitelny, je doba splácení ve většině případů volena ze strany stavební spořitelny. K této době je pak vypočtena splátka, kterou si klient může dle svého uvážení zvýšit a úvěr tak splatit dříve. V našem případě uvažujeme dobu splácení 144 měsíců. Jelikož klient splácí úvěr v pravidelných področních splátkách, výše měsíční splátky je tak vypočtena podle následujícího vzorce pro področní anuitní splátku. Tento i všechny následující vzorce jsou převzaty z literatury [22]:

$$a^{(12)} = \frac{D_0 \times \frac{i^{(12)}}{12}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i^{(12)}}{12})^{12n}}}, \quad (3.2)$$

kde D_0 značí výši poskytnutého úvěru stavební spořitelnou. Roční úroková míra je zde značena jako i . Číslo 12 reprezentuje měsíční frekvenci splácení. Písmenem n se ve vzorci značí počet úrokových období.

Průběh splácení úvěru se zaznamenává do splátkového kalendáře. V mnoha případech je tento kalendář nazýván, jako tzn. *umořovací plán*. Tento plán zachycuje výši jednotlivých splátek společně s úroky. Dále lze v umořovacím plánu nalézt také tzv. *úmor* nebo také někdy nazývanou *splátku jistiny*. Jedná se o takovou částku, která se ve skutečnosti odečítá od zůstatku dluhu. Úmor společně s úrokem nám tedy tvoří výši splátky. Úrok z úvěru je zde vypočten podle následujícího vzorce:

$$u_j = \frac{i^{(m)}}{m} \times D_{j-1}, \quad j = 1, \dots, mn, \quad (3.3)$$

kde D_{j-1} značí zůstatek úvěru v předešlém měsíci. Úmor se následně vypočítá jako rozdíl mezi výší splátky a úrokem v daném měsíci. Po splacení úvěru by nám měl dát součet jednotlivých úmorů výši poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Vzorec pro výpočet úmoru v jednotlivých splátkách vypadá následovně:

$$m_j = a^{(m)} - u_j, \quad j = 1, \dots, mn. \quad (3.4)$$

Zůstatek dluhu se vypočítá jako rozdíl mezi zůstatkem dluhu v období předcházejícím a úmorem v daném období. Vzorec pro výpočet zůstatku úvěru vypadá následovně:

$$D_j = D_{j-1} - m_j, \quad j = 1, \dots, mn. \quad (3.5)$$

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. nabízí úvěr ze stavebního spoření s roční úrokovou sazbou 3,49 %. Výše splátky, která je vypočtena podle vzorce (3.2) činí 3 000,56 Kč. Pro porovnání ostatních úrokových sazeb a výší splátek slouží následující tabulka.

	Výše splátky	Roční úroková sazba
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	2 924,38 Kč	2,95 %
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	3 099,02 Kč	3,99 %
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	3 000,56 Kč	3,49 %
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	2 962,54 Kč	2,99 %
Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	2 797,70 Kč	1,99 %

Tabulka 3.8: Porovnání splátky a úrokových sazeb, vlastní vypracování

Roční úrokové sazby uvedené ve sloupci výše jsou dle všeobecných obchodních podmínek jednotlivých stavebních spořitelen dané již při uzavření smlouvy o stavebním spoření.

V následující tabulce 3.9 lze vidět umořovací plán pro první rok a poslední měsíc splácení úvěru ze stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. Výše úroku je zde vypočtena podle vzorce (3.3). Úmor je vypočten dle vzorce (3.4) a jak je možno vidět, součet úmoru je na konci splácení ve výši poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Zůstatek dluhu je v tabulce vypočten podle vzorce (3.5). V posledním sloupci je uvedena splátka navýšená o poplatky související s vedením a správou účtu a to ve výši 310 Kč za rok. Součet těchto částek odpovídá částce, kterou ve skutečnosti vynaložíme na splacení celého úvěru. V našem případě se tedy jedná o částku 436 088,69 Kč.

Celý průběh splácení této stavební spořitelny i všech ostatních stavebních spořitelen je k nahlédnutí v elektronické Příloze C. V Příloze C jsou jednotlivé stavební spořitelny rozděleny do pěti listů, které jsou označeny zkratkami stavebních spořitelen.

Měsíc	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Zůstatek	Splátka celkem
1	3 002,56 Kč	1 026,17 Kč	1 976,39 Kč	350 860,70 Kč	3 312,56 Kč
2	3 002,56 Kč	1 020,42 Kč	1 982,14 Kč	348 878,56 Kč	3 002,56 Kč
3	3 002,56 Kč	1 014,66 Kč	1 987,91 Kč	346 890,66 Kč	3 002,56 Kč
4	3 002,56 Kč	1 008,87 Kč	1 993,69 Kč	344 896,97 Kč	3 002,56 Kč
5	3 002,56 Kč	1 003,08 Kč	1 999,49 Kč	342 897,48 Kč	3 002,56 Kč
6	3 002,56 Kč	997,26 Kč	2 005,30 Kč	340 892,18 Kč	3 002,56 Kč
7	3 002,56 Kč	991,43 Kč	2 011,13 Kč	338 881,05 Kč	3 002,56 Kč
8	3 002,56 Kč	985,58 Kč	2 016,98 Kč	336 864,07 Kč	3 002,56 Kč
9	3 002,56 Kč	979,71 Kč	2 022,85 Kč	334 841,22 Kč	3 002,56 Kč
10	3 002,56 Kč	973,83 Kč	2 028,73 Kč	332 812,49 Kč	3 002,56 Kč
11	3 002,56 Kč	967,93 Kč	2 034,63 Kč	330 777,86 Kč	3 002,56 Kč
12	3 002,56 Kč	962,01 Kč	2 040,55 Kč	328 737,31 Kč	3 002,56 Kč
...
144	3 002,56 Kč	8,71 Kč	2 993,85 Kč	0,00 Kč	3 002,56 Kč
Σ	432 368,69 Kč	79 531,60 Kč	352 837,09 Kč		436 088,69 Kč

Tabulka 3.9: Splácení úvěru ze stavebního spoření, vlastní vypracování

U ostatních stavebních spořitelen je výpočet splácení úvěru analogický. Z tohoto důvodu je v tabulce 3.10 uvedeno už jen porovnání výsledků u jednotlivých stavebních spořitelen společně s úrokovými a celkovými náklady na úvěr. Celkové náklady jsou zde rozděleny na úrokové náklady a na náklady na poplatky za vedení a správu účtu.

	Splátka celkem	Úrokové náklady	Poplatky za vedení a správu účtu	Celkové náklady
ČMSS	425 070,34 Kč	66 830,37 Kč	3 960 Kč	70 790,37 Kč
SSČS	449 978,33 Kč	92 102,42 Kč	3 720 Kč	95 822,42 Kč
MPSS	436 088,69 Kč	79 531,60 Kč	3 600 Kč	83 131,60 Kč
RSTS	429 845,25 Kč	68 515,84 Kč	4 320 Kč	72 835,84 Kč
WSS	406 757,15 Kč	44 754,52 Kč	3 888 Kč	48 642,52 Kč

Tabulka 3.10: Porovnání celkových splátek a celkových nákladů, vlastní vypracování

Z tabulky 3.10 je zřejmé, že nejlevnější úvěr z hlediska celkových nákladů je úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny, a. s.

Úvěr ze stavebního spoření lze porovnávat také pomocí ukazatele, který se nazývá *roční procentní sazba nákladů* nebo také zkráceně *RPSN*. Jedná se o ukazatel, který vyjadřuje celkové náklady v procentech za rok. Celkové náklady jsou zde myšleny jako náklady spojené s úvěrem. Tento ukazatel nám pomáhá k určení výhodnosti úvěru, jelikož zohledňuje i poplatky, které jsou s úvěrem spojené. Čím nižší hodnota RPSN, tím je úvěr levnější a proto také výhodnější. K výpočtu RPSN lze použít následující vzorec:

$$D_o + JP = \sum_{j=1}^n \frac{a+p+P}{(1+r)^{\frac{dat_j - dat_0}{K}}}, \quad (3.6)$$

kde nám D_o značí výši úvěru, JP značí jednorázový náklad a a značí splátku úvěru. P značí pojištění, p nám značí poplatek za vedení a správu účtu. Roční úroková sazba je zde označena písmenem r . Datum přiznání úvěru značí dat_0 a dat_j značí datum, kdy se uskuteční j -tá splátka. K nám značí počet dní v roce. [22]

Ukazatel RPSN lze také vypočítat pomocí tabulkového editoru MS Excel. Pro výpočet se používá funkce XIRR, kde za proměnou *Hodnoty* dosadíme výši úvěru se záporným znaménkem a výši jednotlivých splátek povýšené o poplatky za vedení a správu účtu. Za proměnou *Data* dosadíme jednotlivé data odpovídající jednotlivým splátkám.

V následující tabulce 3.11 lze vidět porovnání výhodnosti úvěru u jednotlivých stavebních spořitelen pomocí ukazatele RPSN. Z tabulky je zřejmé, že nejvýhodnější a nejlevnější opět vychází úvěr ze stavebního spoření u Wüstenrot stavební spořitelny, a.s.

	RPSN
Českomoravská stavební spořitelna, a. s	3,21 %
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s	4,29 %
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s	3,76 %
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s	3,22 %
Wüstenrot stavební spořitelna, a. s	2,21 %

Tabulka 3.11: Srovnání úvěru ze stavebního spoření pomocí RPSN, vlastní vypracování

3.4 Srovnání stavebního spoření s ostatními produkty na finančním trhu

Obsah této podkapitoly je věnován srovnání stavebního spoření s ostatními produkty na finančním trhu. Pro srovnání spořicí části stavebního spoření jsem vybrala srovnání se spořicími účty. Pro srovnání úvěrové části jsem vybrala srovnání úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem.

3.4.1 Srovnání spořicí části se spořicími účty

Před samotným porovnáním je potřeba si uvést základní informace o spořicím účtu. Dle [23] slouží spořicí účet především na zhodnocení finančních prostředků klienta. Důvodem k zakládání spořicího účtu může být také fakt, že je ve většině případů spořicí účet nabízen s výhodnější roční úrokovou sazbou než účet běžný. V dnešní době nabízí spořicí účty už většina bank. Spořicí účet může být nabídnut buďto jako doplněk k účtu běžnému, nebo také jako samostatný finanční nezávislý produkt. Některé banky nabízejí více typů spořicích účtů. Rozdíl mezi jednotlivými typy spořicích účtů může být například v možnosti okamžitého disponování s penězi. Lze se tak setkat se spořicími účty s výpovědní lhůtou a bez výpovědní lhůty. U účtů s výpovědní lhůtou je stanovena doba, po kterou klient s penězi disponovat nemůže. V situaci, kdy klient stanovenou výpovědní lhůtu nedodrží, mu může být ze strany banky naúčtována sankce v určité výši. Poplatek za vedení a správu spořicího účtu si banky neúčtují, ovšem u některých bank se můžeme setkat s minimálním vkladem na spořicím účtu. [23]

U srovnání spořicí části stavebního spoření a spořicích účtů se setkáváme s problémem týkajícím se ročních úrokových sazeb. U spořicích účtů (na rozdíl od stavebního spoření) není roční úroková sazba garantovaná a může tak s postupem času růst, ale také i klesat. Dále se roční úroková sazba může měnit dle zůstatku na spořicím účtu. Při výběru spořicího účtu může být kromě roční úrokové sazby rozhodující pro klienta také mnoho dalších parametrů, mezi které může patřit například výše minimálního vkladu, dostupnost finančních prostředků, ale také přístup k internetovému bankovníctví. [24] Pro porovnání spořicí části stavebního spoření a spořicích účtů jsem vybrala pro srovnání spořicí účty pěti bank působících v České republice.

Informace v tabulce 3.12 jsem čerpala na internetových stránkách jednotlivých bank. V tabulce je možno vidět aktuální sazby jednotlivých vybraných spořicíh účtu.

	Roční úroková sazba
Raiffeisenbank – eKonto Flexi bez výpovědní lhůty	1,10 % při zůstatku do 150 000 Kč 0,10 % při zůstatku od 150 001 Kč do 1 mil. Kč 0,01 % při zůstatku nad 1 mil. Kč
Wüstenrot - spořicí účet	0,10 % při zůstatku do 29 999,99 Kč 0,60 % při zůstatku od 30 000 Kč do 1,5 mil. Kč 0,10 % při zůstatku nad 1,5 mil. Kč
Česká spořitelna – spořicí účet	0,40 % při zůstatku do 200 000 Kč 0,01 % při zůstatku nad 200 000 Kč
Airbank – spořicí účet	1,20 % při zůstatku do 250 000 Kč 0,50 % při zůstatku nad 250 000 Kč
Sberbank – FÉR spoření PLUS	0,73 % při zůstatku do 300 000 Kč 0,43 % při zůstatku nad 300 000 Kč do 5 mil. Kč 0,01 % při zůstatku nad 5 mil. Kč

Tabulka 3.12: Přehled aktuálních ročních úrokových sazeb, vlastní vypracování

Jak je možno vidět v tabulce 3.12, výše roční úrokové sazby je proměnlivá také dle zůstatku na spořicíh účtu. U Airbank, a. s. je uvedena roční úroková míra v tabulce 3.12 již zvýšená o bonus. Dle informací uvedených na internetových stránkách Airbank, a. s., pro získání bonusové roční úrokové míry je potřeba, aby klient zaplatil měsíčně alespoň pětkrát platební kartou. Po splnění této podmínky bude klientovi následující měsíc spořicí účet úročen již bonusovou roční úrokovou sazbou. Základní roční úroková míra u spořicíh účtu u Airbank, a. s., je při zůstatku do 250 000 Kč ve výši 0,90 % a při zůstatku nad 250 000 Kč ve výši 0,20 %. Jelikož se roční úrokové sazby u stavebního spoření pohybují ve většině případů okolo 1 %, je stavební spoření v porovnání se spořicíh účty z hlediska výše roční úrokové sazby dle mého názoru výhodnější. U stavebního spoření je navíc poskytována, při splnění určitých podmínek, státní podpora, která naspořenou částku ve spořicí části stavebního spoření jednoznačně zhodnotí. Na druhou stranu je potřeba si připomenout, že u stavebního spoření je klient zavázán lhůtou, po kterou nemůže s peněžními prostředky disponovat. Konkrétně se jedná o vázací lhůtu, která trvá 6 let a to od roku 2011. Na rozdíl od toho u spořicíh účtů má klient peněžní

prostředky k dispozici kdykoliv, ovšem s menším zhodnocením. V konečném důsledku tedy opět závisí rozhodnutí na samotném klientovi.

3.4.2 Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

V této podkapitole bude nejprve provedeno srovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření. Následně si ukážeme, jak by vypadala situace v případě, že by si klient vzal hypoteční úvěr na celou cílovou částku, kterou jsme uvažovali v podkapitole 3.3 pro spořicí a úvěrovou část stavebního spoření. Pro srovnání úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem je nejprve potřeba si uvést základní informace o hypotečním úvěru.

Hypoteční úvěr je úvěr s delší dobou splatnosti, a proto se také tento úvěr řadí do skupiny dlouhodobých úvěrů. U hypotečního úvěru je velký rozdíl oproti řádnému úvěru ze stavebního spoření především v tom, že u hypotečního úvěru se jedná o úvěr, který je zajištěný nemovitostí a to konkrétně zástavním právem. Hypoteční úvěr je v dnešní době nabízen ve dvou typech. Jedná se o hypoteční úvěry účelové a hypoteční úvěry neúčelové tzv. americké hypotéky. Jak už vyplývá ze samotných názvů, rozdíl je především v tom, na co konkrétně je hypoteční úvěr využit. U neúčelového hypotečního úvěru je možné jej využít prakticky na cokoli. Právě kvůli tomuto dovolenému využití na cokoli, je z pravidla americká hypotéka dražší. [25]

Při výběru vhodného hypotečního úvěru je asi nejvýznamnějším kritériem výše roční úrokové sazby. U hypotečního úvěru se setkáváme s úrokovými sazbami, které mohou být fixovány na určitou dobu. Fixace znamená, že je klientovi nabídnuta úroková sazba, u které má zaručeno, že se po stanovenou dobu fixace nezmění. Tato doba fixace úrokové sazby bývá u jednotlivých bank rozdílná. Můžeme se setkat s fixací na 1, 3, 5, až 10 let a čím nižší doba fixace, tím jsou úrokové sazby nižší. Stejně jako tomu bylo u úvěru ze stavebního spoření, i s hypotečním úvěrem jsou spojeny určité typy poplatků. V první řadě se jedná o poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru, jehož výši si banky poskytující hypoteční úvěry volí dle svého uvážení. Mezi další poplatky patří poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru. [26]

Co se týče splácení hypotečního úvěru, jedná se o postup, který je velmi podobný splácení řádného úvěru ze stavebního spoření. Splácení hypotečního úvěru je ve většině případů formou anuitních splátek a to buď ročních nebo področních. [26] Výpočet anuitní splátky je

tedy dle vzorce (3.2), úrok z hypotečního úvěru dle vzorce (3.3), jednotlivé výše úmoru dle vzorce (3.4) a výpočet zůstatku hypotečního úvěru dle vzorce (3.5).

V následujících výpočtech budu čerpat z již vypočteného úvěru ze stavebního spoření z podkapitoly 3.3, a proto budu dále uvádět již jen konečné výsledky. Pro porovnání budu uvažovat konkrétně úvěr ze stavebního spoření poskytnutý Wüstenrot stavební spořitelnou, a. s. a hypoteční úvěr poskytnutý Wüstenrot hypoteční bankou, a.s. Pro porovnání uvažujeme tedy úvěr ze stavebního spoření ve výši 358 115 Kč s dobou splatnosti 12 let. V úvěru ze stavebního spoření je zahrnut také poplatek za vedení a správu úvěrového účtu a to, jak už bylo zmíněno dříve, poplatek ve výši 27 Kč měsíčně. Co se týče hypotečního úvěru, je potřeba se zaměřit především na úrokovou sazbu. Ta je oproti úvěru ze stavebního spoření pevná jen po určité době. U hypotečního úvěru si klient může vybrat z více úrokových sazeb ovšem s rozdílnou dobou fixace. Po konzultaci s pracovníkem zlínské pobočky Wüstenrot hypoteční banky, a. s. mi byla nabídnuta pro uvažovanou výši hypotečního úvěru úroková sazba ve výši 2,14 % s tříletou fixací nebo úroková sazba ve výši 2,49 % s fixací na pět let. Při výpočtu hypotečního úvěru se tak potýkáme s problémem, který se týká právě těchto zmíněných úrokových sazeb. Jelikož lze těžko předpovídat, jak se změní výše úrokové sazby po skončení doby fixace, je následující porovnání tedy jen orientační a nelze se s ním přesně řídit.

V tabulce 3.13 jsou znázorněny průběhy splácení hypotečního úvěru s fixací na 3 roky a na 5 let. Co se týče roční úrokové sazby, pro následující výpočty jsem uvažovala situaci, kdyby se úroková míra i po skončení doby fixace nezměnila. U zmíněného hypotečního úvěru je potřeba uvažovat také poplatky, které jsou spjaty s hypotečním úvěrem. Jedná se o poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru, který je ve výši 2 400 Kč, a je uhrazen, stejně jako u úvěru ze stavebního spoření, na začátku splácení hypotečního úvěru. První splátka je tedy navýšená o tento poplatek. Poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru si zmíněná hypoteční banka neúčtuje. V následujících výpočtech jsem využila vzorce (3.2), (3.3), (3.4) a (3.5).

Celkový průběh hypotečního úvěru s fixací na 3 a 5 let je v nahlédnutí v elektronické Příloze D a to konkrétně na 2. a 3. listě. V Příloze D je také k nahlédnutí výpočet úvěru ze stavebního spoření od Wüstenrot stavební spořitelny, a. s. a to na 1. listě.

	Úroková sazba	Měsíční splátka	Celkově splaceno	Úrokové náklady
Úvěr ze stavebního spoření	1,99 %	2 797,70 Kč	406 757,14 Kč	44 754,52 Kč
Hypoteční úvěr s fixací na 3 roky	2,14 %	2 822,08 Kč	408 779,88 Kč	48 265,26 Kč
Hypoteční úvěr s fixací na 5 let	2,49 %	2 879,49 %	417 046,07 Kč	56 531,45 Kč

Tabulka 3.13: Srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, vlastní vypracování

Jak lze vidět v tabulce 3.13, porovnání na základě úrokových nákladů a celkovém splátce vychází nejvýhodněji pro klienta úvěr ze stavebního spoření, u kterého vyjde celková splátka ve výši 406 757,14 Kč. Je potřeba si ale uvědomit, že úvěru ze stavebního spoření předchází spořicí část. Záleží tedy na situaci, jak rychle peníze klient potřebuje. V případě, že klient nepotřebuje peněžní prostředky ihned, je pro něj úvěr ze stavebního spoření ze tří uvažovaných případů nejlevnější. Přestože vychází hypoteční úvěr s nižší dobou fixace podle porovnání na základě celkové splátky výhodněji, doporučila bych klientovi hypoteční úvěr s delší dobou fixace. Tuhle variantu bych zvolila především z důvodu, že nám nikdo nemůže se stoprocentní jistotou říct, jak budou vypadat roční úrokové sazby po skončení doby fixace, a proto je lepší mít úrokovou sazbu jistou alespoň po nějakou dobu splácení hypotečního úvěru. Pro konečné srovnání tedy záleží na konkrétní situaci klienta, ve které se nachází a na jeho preferencích. Je potřeba ovšem brát v potaz, že zmíněné roční úrokové sazby u hypotečních úvěrů po skončení doby fixace mohou klesnout, ale i vzrůst (viz výše). Z toho důvodu jsou tedy výsledky příkladu výše pouze orientační. Ve skutečnosti se může stát, že v případě poklesu ročních úrokových sazeb po skončení doby fixace, může klienta vyjít výhodněji hypoteční úvěr než úvěr ze stavebního spoření.

Jak už bylo zmíněno na začátku této podkapitoly, následující a taky poslední příklad se bude týkat situace, v níž si klient uzavře hypoteční úvěr na celou cílovou částku, kterou jsme uvažovali ve fázi spořicí a to konkrétně na částku ve výši 660 000 Kč. Budeme zde porovnávat tedy hypoteční úvěr s celým stavebním spořením – s fází spořicí i úvěrovou. U hypotečního úvěru budeme uvažovat hypoteční úvěr s dobou splatnosti 18 let. Dobu splatnosti na 18 let uvažujeme především z důvodu, že uvedené celkové stavební spoření trvá právě 18 let – 6 let spořicí fáze a 12 let splácení úvěru ze stavebního spoření. U hypotečního úvěru je opět do

celkově splacené částky připočten i poplatků za poskytnutí a zpracování úvěru ve výši 2 400 Kč. Pro následné porovnání jsem využila již vypočtenou fázi spořicí z podkapitoly 3.2 a fázi úvěrovou z podkapitoly 3.3 a to konkrétně u stavebního spoření u Wüstenrot stavební spořitelny, a.s.,. Celkový průběh spořicí fáze lze najít v Příloze B a fáze úvěrové v Příloze C. U hypotečního úvěru uvažuji hypoteční úvěr od Wüstenrot hypoteční banky, a. s. s fixací na 5 let s roční úrokovou sazbou 2,49 %. Celkový průběh hypotečního úvěru s dobou splatnosti na 18 let lze najít v elektronické Příloze D na 4. a 5. listě. Pro jednoduchost budeme u tohoto příkladu opět uvažovat roční úrokovou sazbu fixní po celou dobu splácení úvěru. Co se týče poplatků, tak ty zůstávají v tomto případě neměnné. K porovnání celkového stavebního spoření s hypotečním úvěrem slouží tabulka 3.14.

	Výše měsíční splátky	Vklady celkem	Celkově splaceno	Celkově zapláceno
Stavební spoření – fáze spořicí i úvěrová	2 797,70 Kč	294 600,00 Kč	406 757,14 Kč	701 357,14 Kč
Hypoteční úvěr – splácení 18 let	3 794,40 Kč	-	819 590,94 Kč	819 590,94 Kč

Tabulka 3.14 : Srovnání stavebního spoření s hypotečním úvěrem, vlastní vypracování

Jak můžete vidět v tabulce 3.14, rozdíl na celkově zaplacené sumě mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem s dobou splatnosti na 18 let je ve výši 118 233,80 Kč. Jelikož rozdíl v takové výši je viditelně velký, vychází zvolení stavebního spoření tedy po finanční stránce o dost levněji a klientovi bych tak doporučila stavební spoření jako výhodnější možnost. V konečné fázi ovšem záleží na preferencích a situaci klienta samotného. Zda je pro něj důležitější disponovat s penězi ihned, i když to klienta vyjde po finanční stránce draž, nebo zda si raději projde fází spořicí a tudíž se dostane k penězům později, ovšem přeplacení cílové částky nebude tak vysoké. Jelikož jsem v příkladu pro jednoduchost uvažovala roční úrokovou sazbu fixní po celou dobu splácení, je třeba dodat, že výsledky příkladu jsou opět pouze orientační.

Závěr

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala tématem týkajícím se stavebního spoření v České republice. Na začátku práce jsem shrnula samotnou historii stavebního spoření až do dnešní doby. Následně jsem popsala teorii týkající se stavebního spoření a jeho dvou fází – fáze spořicí a fáze úvěrové. Jako porovnání stavebního spoření v České republice s obdobnými systémy ve světě jsem si vybrala porovnání se stavebním spořením v Německu a na Slovensku. Mým úkolem v praktické části této práce bylo vytvořit srovnání stavebních spořitelen působících na našem trhu a dále porovnání stavebního spoření s ostatními produkty na finančním trhu. V mé bakalářské práci jsem k výpočtům příkladů, které jsou uvedeny v praktické části, využila vzorce z finanční matematiky a tabulkový editor MS Excel.

Co se týče prvního úkolu v praktické části, porovnání jsem prováděla s pěti stavebními spořitelny působícími v České republice. Konkrétně se jedná o Raiffeisen stavební spořitelnu, a.s., Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s., Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s., Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s. a Wüstenrot stavební spořitelnu, a. s. Pro porovnání spořicí části stavebního spoření jsem uvažovala fiktivního klienta, který měl zájem si uzavřít stavební spoření na cílovou částku 150 000 Kč. Nejvýhodnější nabídka spořicí části stavebního spoření vyšla pro klienta u Českomoravské stavební spořitelny, a. s., která nabízí stavební spoření s roční úrokovou sazbou 1,3 %.

Jako další úkol praktické části jsem prováděla srovnání úvěrové fáze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen. Při porovnání úvěrové fáze stavebního spoření jsem uvažovala opět fiktivního klienta, který měl zájem si uzavřít stavební spoření s možností následného čerpání úvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 660 000 Kč. V tomto případě vyšlo pro klienta nejvýhodněji uzavřít stavební spoření u Wüstenrot stavební spořitelny, a. s., která nabízí úvěr ze stavebního spoření s roční úrokovou sazbou 1,99 %.

Pro porovnání stavebního spoření s ostatními produkty na finančním trhu jsem vybrala srovnání spořicí fáze stavebního spoření se spořicími účty a porovnání úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem. U porovnání spořicí fáze se spořicími účty záleží především na klientově rozhodnutí, jelikož u spořicími účty není roční úroková sazba garantovaná na rozdíl od spořicí fáze stavebního spoření. Při porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru vyšel výhodněji úvěr ze stavebního spoření ovšem s tím omezením, že klient s penězi

určitou dobu nemůže disponovat. Opět se tak zde setkáváme se situací, kdy u hypotečního úvěru klient může disponovat s penězi ihned na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření.

Jako poslední porovnání jsem uvažovala situaci, kdy má klient zájem si uzavřít hypoteční úvěr na celou cílovou částku ve výši 660 000 Kč. Celkové stavební spoření jsem zde porovnávala s hypotečním úvěrem s dobou splatnosti na 18 let. Po srovnání jsem došla k závěru, že po finanční stránce vychází výhodněji stavební spoření ovšem opět s tím, že klient napřed musí projít ve stavebním spoření fází spořicí, tudíž nemůže určitou dobu s finančními prostředky disponovat.

Má bakalářská práce byla pro mě velkým přínosem v mnoha ohledech. Nejen, že jsem se dozvěděla o počátcích stavebního spoření a jeho zajímavé historii, dozvěděla jsem se také dle mého názoru velmi užitečné informace o fungování celého systému stavebního spoření. Dále jsem se díky mé bakalářské práci seznámila s jednotlivými stavebními spořitelny působícími v České republice. Konkrétně mám na mysli seznámení s produkty, které jednotlivé stavební spořitelny nabízí, ale také s výhodami a nevýhodami stavebního spoření. Díky mé bakalářské práci jsem se naučila pracovat s umořovacími plány a vypočítat si tak výši splátek úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Při získávání informací od zaměstnanců stavebních spořitelen ve zlínském kraji jsem získala spoustu nových kontaktů, což beru do budoucna jako velký přínos. Doufám, že má práce bude pro čtenáře užitečná v oblasti financování vlastního bydlení do budoucna.

Literatura

- [1] Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [2] Lukáš, V., Kielar P., *Stavební spoření a stavební spořitelny*, 2. vydání, Ekopress, Praha 2014
- [3] AČSS, *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 13. 10. 2015]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>
- [4] Prčík, T., *Stavební spoření v kostce*, 1. vydání, Era, Brno 2002
- [5] Hodnotící číslo [online]. [cit. 15. 10. 2015]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/hodnotici-cislo/>
- [6] Cílová částka [online]. [cit. 18. 10. 2015]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/cilova-castka/>
- [7] Syrový, P., Novotný M., *Osobní a rodinné finance*, 2. aktualizované vydání, Grada Publishing, Praha 2005
- [8] Stavební spoření nezletilých [online]. [cit. 30. 10. 2015]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/ukonceni-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-ditete/>
- [9] Ukončení smlouvy o stavebním spoření [online]. [cit. 31. 10. 2015]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/24137-co-delat-kdyz-chcete-vypovedet-smlouvu-o-stavebnim-sporeni/>
- [10] Přespoření [online]. [cit. 2. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/co-se-stane-pri-presporeni-cilove-castky/>
- [11] Fáze spořicí [online]. [cit. 31. 10. 2015]. Dostupné z: <http://stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni/sporici-faze-u-stavebniho-sporeni>
- [12] Syrový, P., *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přepracované vydání, Grada Publishing, Praha 2009
- [13] Kielar, P., *Matematika stavebního spoření*, 1. vydání, Ekopress, Praha 2010
- [14] Stavební spoření na Slovensku [online]. [cit. 26. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>
- [15] Zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporeni
- [16] Bausparkassen in Germany [online]. [cit. 27. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=arbeitnehmersparzulage>

- [17] Českomoravská stavební spořitelna, *Stavební spořeni* [online]. [cit. 10. 2. 2016]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/>
- [18] Raiffeisen stavební spořitelna a. s., *O Raiffeisen stavební spořitelně* [online]. [cit. 12. 2. 2016]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
- [19] Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., *O nás* [online]. [cit. 16. 2. 2016]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>
- [20] Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., *Buřinka se představuje* [online]. [cit. 16. 2. 2016]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- [21] Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., *O nás* [online]. [cit. 16. 2. 2016]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>
- [22] Bohanesová E., *Finanční matematika I*, Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc 2012
- [23] Spořicí účet, *Co je spořicí účet a jak funguje?* [online]. [cit. 2. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/abeceda-sporicich-uctu/co-je-to-sporici-ucet/>
- [24] Spořicí účty, *O nás*, [online]. [cit. 2. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.uctysporici.cz/o-nas/>
- [25] Hypoteční úvěr, *Co je to hypoteční úvěr?* [online]. [cit. 22. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [26] Hypoteční úvěr, *Co je hypotéka?* [online]. [cit. 23. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/co-je-hypoteka/>

Přílohy

Příloha A.xlsx – (na přiloženém CD)

Příloha B.xlsx – (na přiloženém CD)

Příloha C.xlsx – (na přiloženém CD)

Příloha D.xlsx – (na přiloženém CD)