

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Marketing a management**

Stavební spoření v České republice a Rakouské republice

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Roman MAHDAL**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.

Znojmo, 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Stavební spoření v České republice a Rakouské republice“ vypracoval samostatně a v seznamu literatury jsem uvedl veškeré použité literární, odborné a elektronické zdroje.

V Praze dne 12. 12. 2014

.....



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Roman MAHDAL
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Marketing a management
Název	Stavební spoření v České republice a Rakouské republice
Název (v angličtině)	Building saving in the Czech Republic and Austria

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem práce je vyhodnotit analýzu a komparaci systému a produktů stavebního spoření v České republice a Rakouské republice; stanovit související doporučení pro klienty, instituce a stát v této oblasti.

Postup práce:

1. První část se věnuje analýze a porovnání systémů stavebního spoření v obou zemích dle stanovených kritérií, např. podílu na trhu, počtu uzavřených smluv, délky spoření a státní podpory.
2. Druhá část se bude zabývat analýzou a porovnáním produktů stavebního spoření v obou zemích dle stanovených kritérií, např. tarifu spoření, poplatků, úročení vkladů podle způsobu využití stavebního spoření, sankcemi za předčasné vypovězení smlouvy, žádostí o úvěr a překlenovací úvěr.
3. Další část bude obsahovat vyhodnocení obou předchozích částí a stanovení doporučení, která budou diskutována s publikacemi na obdobné téma. Tato diskuze bude také vyhodnocena.

Metody: V bakalářské práci budou použity metody deskripce, komparace, explikace, analýzy a syntézy.

Rozsah práce: 40 - 55

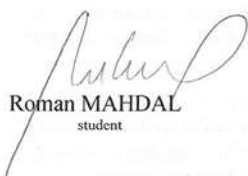
Seznam odborné literatury:

1. KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
2. LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
3. POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
4. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
5. SYROVÝ Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2013

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2014




Roman MAHDAL
student


doc. Ing. Mílan HRDÝ, Ph.D.
garant studijního oboru


Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce


prof. PhDr. Kamil FUCHS, CSc.
rektor SVŠE Znojmo

Abstrakt

Předmětem bakalářské práce je komparace systému a produktů stavebního spoření v České a Rakouské republice. V teoretické části porovnávám stavební spořitelny ve sledovaných zemích podle podílu na trhu, srovnávám vývoj stavebního spoření podle počtu uzavřených smluv a poskytnutých úvěrů, sleduji rozdíly v délce spoření, výšce státní podpory. Praktická část je zaměřena na komparaci produktů jednotlivých stavebních spořitelen v obou zemích podle zvolených tarifů a variant. Podrobně se zabývám největší českou stavební spořitelnou. Závěr práce je věnován diskuzi na téma stavebního spoření.

Klíčová slova: stavební spoření, stavební spořitelny, spoření, úvěry, státní podpora

Abstract

The topic of the bachelor thesis is comparison of building saving systems and products in the Czech Republic and in Austria. In the theoretical part I compare building societies in the monitored countries according to their market share, next I compare development of building saving according to the number of closed contracts and credits provided to the clients, I monitor differences between the lengths of saving and the amount of state support. The practical part focuses on product comparison of individual building societies in both the countries according to the selected tariffs and varieties. In detail I deal with the biggest Czech saving bank. The conclusion of the thesis focuses on discussion on the topic of building saving.

Key words: building saving, building societies, saving, credits, state support

Obsah

1	Úvod.....	7
2	Cíl práce a metodika	8
3	Teoretická část	9
3.1	Vznik stavebního spoření	9
3.2	Stavební spoření v České republice	9
3.3	Stavební spoření v Rakouské republice	10
3.4	Systém stavebního spoření	11
3.4.1	Fáze spoření	11
3.4.2	Státní podpora	15
3.4.3	Fáze úvěrová	20
3.5	Trh stavebního spoření	26
3.5.1	Stavební spořitelny v České republice	26
3.5.2	Podíl na trhu.....	28
3.5.3	Stavební spořitelny v Rakouské republice.....	31
3.5.4	Podíl na trhu.....	31
4	Praktická část	33
4.1	Produkty stavebních spořitelen	33
4.2	Úrokové sazby.....	35
4.3	Poplatky.....	38
4.4	Vybraná stavební spořitelna v ČR.....	41
4.5	Výhled vývoje stavebního spoření v České republice	44
5	Diskuse.....	46
6	Závěr	49
	Seznam zdrojů.....	51

1 Úvod

Koncem osmdesátých let minulého století, kdy došlo v České republice k politickým a ekonomickým změnám, bylo zřejmé, že i v otázce pořizování a financování bydlení nastanou výrazné změny.

K pořizení bydlení je třeba většího množství zdrojů. Vzniká závazek na spoustu let, protože ne každý má dostatečnou finanční hotovost, aby nemusel využít služeb finančních institucí. I pro ty, kteří vlastní bydlení již mají, je nutná občas větší suma peněz – nemovitost je třeba udržovat, provádět opravy či úpravy.

K financování bydlení se v současnosti využívají především dva základní způsoby. Jedním z nich je financování pomocí hypotečního úvěru, druhým je úvěr (případně překlenovací úvěr) ze stavebního spoření. Možná je i kombinace obou systémů financování.

Stavební spoření si krátce po svém vzniku získalo velkou oblibu. Spousta obyvatel nemá dostatečně vysoký příjem, nemůže se bance zaručit jinou nemovitostí, aby získali potřebný obnos pro vybudování nového bydlení. Ne každý nové bydlení potřebuje. V mnoha případech stačí pouze stávající dům nebo byt upravit, modernizovat. Zajímavou možností pak pro občany je využít stavebního spoření a následného, účelově vázaného úvěru.

Ve své práci se zabývám stavebním spořením, které je specifickým, ale významným produktem finančního trhu. Porovnávám stavební spoření a produkty stavebních spořitelů v České republice a Rakousku.

2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je porovnání systému a produktů stavebního spoření v České a Rakouské republice. Stavební spoření bude srovnáváno na základě kritérií, např. podílu na trhu, počtu uzavřených smluv, délky spoření, vyplacené státní podpory. Stavební spořitelny a jejich produkty budou porovnány z hlediska spořicích tarifů, úročení, poplatků a sankcí.

V teoretické části práce budou využity především statistiky národních ministerstev financí, výroční zprávy a zákony. V bakalářské práci použiji dostupná data minimálně za období let 2010 – 2012. Důraz bude kladen především na údaje o českém stavebním spoření.

V praktické části budou ke srovnání využity aktuální nabídky jednotlivých produktů všech subjektů, které na trhu působí. Čerpat budu z všeobecných podmínek a sazebníků jednotlivých stavebních spořitelen.

Výsledky budou shrnuty a diskutovány s publikacemi a články uveřejněnými na serverech zabývajících se odbornou tematikou. V části „Diskuze“ se také budu zabývat výhledem na vývoj stavebního spoření v České republice z hlediska právní úpravy, včetně komentářů a názorů odborníků. Prodiskutuji „chování“ stavebních spořitelen u dlouhotrvajících smluv na českém trhu.

Česká republika a Rakousko užívají rozdílnou měnu. Ve srovnávacích tabulkách bude pro lepší orientaci česká koruna a euro vzájemně přepočítáno – kurz bude uveden u tabulky.

Použité metody: deskripce, komparace, explikace, analýza a syntéza.

3 Teoretická část

Stavební spoření je typ spoření se spoluúčastí státu, které s následným úvěrem slouží k řešení a realizaci vlastního bydlení. Je jedním z nejmladších finančních produktů. Jde nejen o ukládání peněz u specializované banky s podporou státu, ale především o možnost získat ze stavebního spoření úvěr; s pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení a zásadně z vkladů účastníků.

3.1 Vznik stavebního spoření

Zmínky o systému prvního kolektivního spoření spadají do období kolem roku 200 př. n. l. v Číně. Ve druhé polovině osmnáctého a první polovině devatenáctého století vznikají instituce připomínající stavební spořitelny v Anglii, USA, Austrálii, Jižní Africe a Brazílii. Principem bylo spojení určitého počtu lidí se stejnou potřebou – pořízení domu. Stavební spoření v dnešní podobě, kdy je otevřeno každému, vzniklo v Německu koncem devatenáctého století. K rozmachu došlo po první světové válce. Největší změnou prošlo stavební spoření ve třicátých letech; do té doby nemohl fond pokrýt náklady pro všechny a losem byli vybírání ti, kterým byly peníze přiděleny nejdříve. (1, str. 10 – 12)

Stavební spoření se rozšířilo z Německa do Rakouska a po změnách politických i do České republiky, na Slovensko, do Maďarska, Bulharska, Rumunska, Chorvatska. Na podobném principu existuje v některých kantonech v Číně, v Indii, Rusku. Systém stavebního spoření funguje v 18 zemích světa většinou na principu s účastí státu (státní podpora) nebo bez jeho účasti. (2, str. 36 – 38). Například v Lucembursku nebo Francii se podpora uplatňuje odpočtem na dani či produktovým způsobem.

3.2 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření je finanční bankovní produkt, jehož prvotním smyslem je určitou dobu spořit a poté za pomoci úvěru vyřešit vlastní bytovou situaci. Je to uzavřený systém – úvěry poskytované ze stavebního spoření jsou financovány vklady do systému. Velký význam zde mají účastníci (tzv. přátelský klient), kteří stavební spoření využívají pouze jako spořicí produkt a úvěr nečerpají. „*Pro financování bydlení se využívá jak vlastních, tak cizích zdrojů – úspor klienta a poté získání úvěru*“. (2, str. 13)

Stavební spoření významnou měrou přispívá k množství peněžních prostředků na finančním trhu, většinu prostředků spravují banky, zde významný podíl zaujímají právě naspořené částky ze smluv o stavebním spoření. V ČR se na bankovních depozitech podílí v roce 2012 15,27 %, na celkových prostředcích na finančním trhu 10,54 %.

Tabulka 1 Prostředky na finančním trhu v ČR (v mld. Kč)

Ukazatel	2009	2010	2011	2012
Bankovní vklady	2 457,50	2 545,60	2 664,50	2 849,10
z toho stavební spoření	415,15	430,12	433,43	434,99
Prostředky celkem	3 591,30	3 741,00	3 879,60	4 127,80

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty (10, 11, 12, 13, 30).

Stavební spoření v České republice je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební spoření je účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a poskytování příspěvku fyzickým osobám. (6, § 1)

Účastníkem stavebního spoření může být právnická nebo fyzická osoba bez omezení věkem. Státní podporu může získat občan ČR nebo fyzická osoba s trvalým pobytem ČR a přiděleným rodným číslem. (6, § 4, odst. 1, 2)

3.3 Stavební spoření v Rakouské republice

Stavební spoření se začalo v Rakousku rozvíjet ve dvacátých letech 20. století.

„Stavební spoření fungovalo na principu solidárního družstevního financování – klienti spořili do společného fondu a podle určitých kritérií byly postupně jednotlivcům poskytovány prostředky na pořízení bydlení. Teprve později bylo možné částečně si odečíst prostředky vynaložené na stavební spoření z daní.“(14)

Stavební spoření je v Rakouské republice upraveno zákonem o stavebních spořitelkách - sBausparkassengesetz – (BSpG) BGBl. Nr. 532/1993 (55) a zákonem o bankách - Bankwesengesetz – (BWG). BGBl. Nr. 532/1993 (56)

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba, která má na území Rakouska trvalé bydliště a má zdanitelný příjem.

3.4 Systém stavebního spoření

Systém stavebního spoření v České republice a v Rakousku vychází ze stejného, německého modelu.

V rámci stavebního spoření jsou důležité 2 fáze:

- fáze spoření
- fáze úvěrová

3.4.1 Fáze spoření

Fáze spoření začíná uzavřením písemné smlouvy o stavebním spoření mezi klientem a stavební spořitelnou, kde je stanovena cílová částka.

V ČR jsou pevně ujednány úrokové sazby úspor a úroková sazba budoucího úvěru a jeho splácení. „*Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.*“ (6, § 5, odst. 6) Přestože je sjednána výše měsíčních úložek, lze dohodnutou částku vložit jednorázově. Jediným omezením je, že naspořená částka nesmí převýšit cílovou částku. Pokud klient při uzavírání smlouvy žádal o státní podporu, je mu v této fázi připisována zálohově. Při splnění podmínek zákona je vyplacena po ukončení spořicí fáze. (4, str. 19 – 28)

Stavební spoření v ČR za dobu své dvacetileté existence získalo spoustu příznivců a v současné době smlouvu o stavebním spoření má přibližně 41 % obyvatelstva (v ČR žije 10,5 mil. obyvatel, smluv o stavebním spoření je 4,317 mil. ks). Jak vyplývá z následující tabulky a grafu, k největšímu nárůstu počtu uzavřených nových smluv došlo v letech 2000 – 2003, kdy se očekávaly změny, které se nedotýkaly již uzavřených smluv. Bylo nutno upravit výši státní podpory, která v počátcích existence systému odrážela tehdejší

výnosnost spořicíh termínovaných vkladů. Naopak v roce 2011 již k extrémnímu výkyvu nedošlo, neboť nově připravované změny se dotýkaly všech smluv. Dalším důvodem mohla být také skutečnost, že trh byl již nasycen, či skutečnost, že byla zpětně uvalena padesátiprocentní daň na státní podporu (tento krok byl posléze Ústavním soudem zrušen).

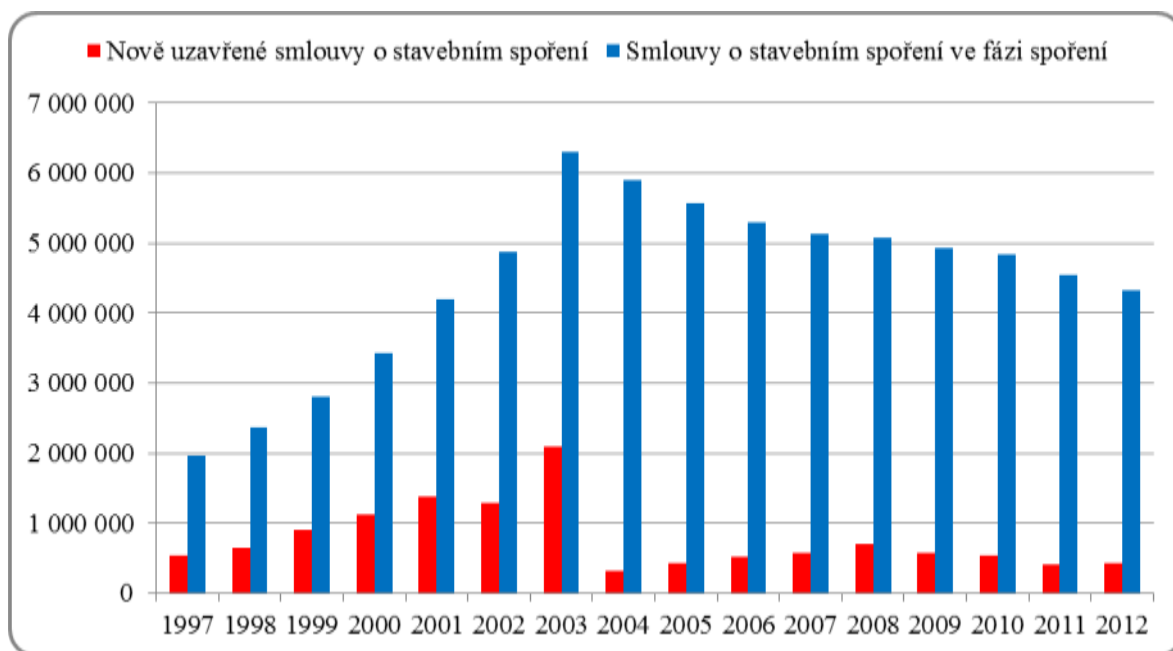
Tabulka 2 Vývoj stavebního spoření v ČR – počet smluv

Rok	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření (bez navýšení)	Celkový počet smluv o stavebním spoření (ve fázi spoření)
1997	530 176	1 967 849
1998	638 232	2 371 816
1999	906 867	2 801 389
2000	1 115 926	3 424 580
2001	1 373 258	4 196 408
2002	1 293 890	4 870 620
2003	2 097 338	6 300 831
2004	314 650	5 899 300
2005	430 233	5 573 874
2006	516 385	5 297 522
2007	579 730	5 132 595
2008	705 463	5 070 510
2009	575 292	4 926 183
2010	532 765	4 845 319
2011	410 461	4 550 468
2012	433 093	4 316 999

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty (8, 9).

Z předcházející tabulky i následného grafu je patrné, že v absolutním vyjádření celkový počet smluv ve fázi spoření začíná klesat od roku 2004, kdy opravdu došlo k avizovaným změnám ve výši státní podpory. Systém stavebního spoření se úspěšně rozběhl a bylo třeba reagovat na změnu výnosnosti termínovaných vkladů tak, aby jeden produkt (stavební spoření) nebyl nepřiměřeně preferován. Pokles však není větší než počet nově uzavřených smluv.

Graf 1 Vývoj stavebního spoření v ČR – počet smluv



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky č. 2.

V Rakouské republice je úročení vkladů fixní nebo variabilní, ohraničené minimální a maximální procentní sazbou. Úroková míra spoření se pohybuje mezi 0,5 % a 4,5 % p. a., je odvozena podle dvanáctiměsíční úrokové sazby Euribor (úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na evropském mezibankovním trhu). (54, 56) Vázací doba u vkladů je šest let. Stejnou dobu je také vyplácena státní podpora. Účastníkem stavebního spoření je téměř 60 % obyvatel – Rakousko zaujímá první místo v pokrytí trhu (v Rakousku žije přibližně 8,5 mil. obyvatel, je uzavřeno téměř 5,125 mil. kusů smluv). Pokud se týká absolutního počtu smluv, nejlépe je na tom SRN – ta však má 8x více obyvatel než ČR a 10x více než Rakousko.

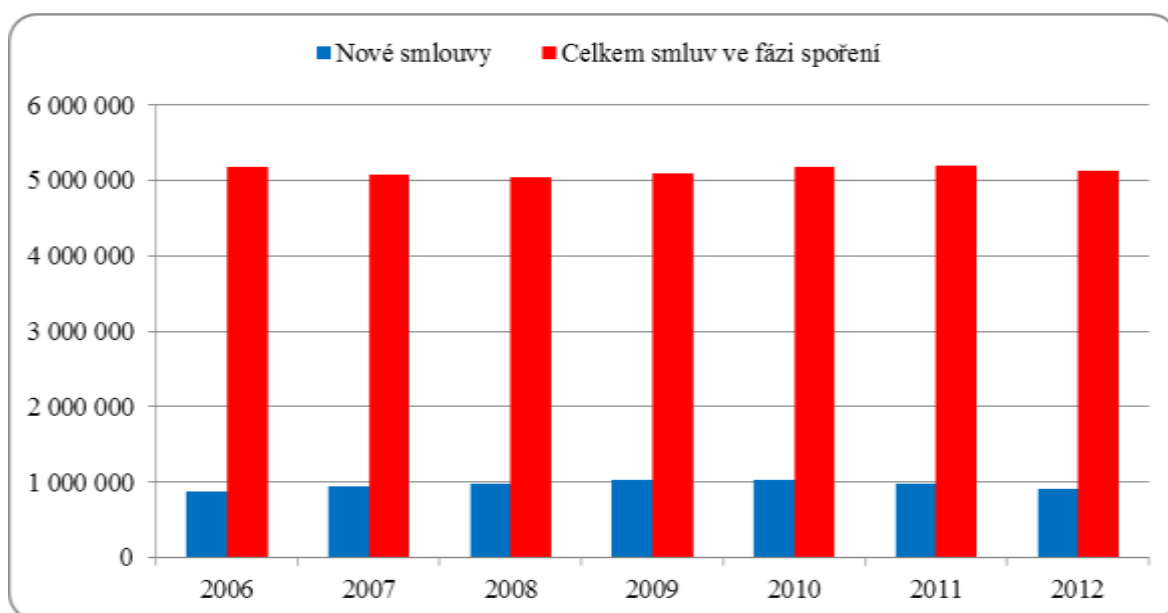
V tabulce 3 a grafu 2 je zachycen vývoj stavebního spoření podle počtu smluv (nových i stávajících) v Rakousku za posledních sedm let. Nově uzavírané smlouvy dosahují asi pětiny počtu existujících smluv ve fázi spoření, v poměru na počet obyvatel každoročně v Rakousku uzavře novou smlouvu každý desátý člověk. V České republice nové smlouvy tvoří desetinu smluv stávajících, uzavře ji každý dvacátý pátý.

Tabulka 3 Vývoj stavebního spoření v Rakousku – počet smluv

Rok	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Celkový počet smluv o stavebním spoření (ve fázi spoření)
2006	873 884	5 187 022
2007	944 435	5 081 059
2008	974 240	5 037 688
2009	1 021 226	5 096 658
2010	1 035 768	5 176 567
2011	977 385	5 188 621
2012	906 358	5 124 684

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53).

Graf 2 Vývoj stavebního spoření v Rakousku – počet smluv



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky č. 3.

Pokud porovnáme tabulky a grafy v obou sledovaných státech navzájem, je zcela patrné, že stavební spoření v Rakousku vykazuje vyrovnanější výsledky v počtu nově uzavíraných smluv i v množství smluv trvajících, přestože úročení vkladů i státní podpora jsou v Rakousku garantovány pouze v určitých mezích, nikoliv pevnými sazbami jako v České republice.

3.4.2 Státní podpora

Státní podpora je poskytována formou ročních záloh.

V České republice činí její výše od 1. ledna 2011 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. (6, § 10, odst. 2) Státní podpora ze stavebního spoření je vyplacena při splnění podmínky minimálně 6 let spoření. Po této době může klient stavební spoření vybrat a poté použít na jakýkoliv účel, nebo si může zažádat o řádný úvěr ze stavebního spoření; ten je určen pouze na financování bytových potřeb. (6, § 12, odst. 2 a, b).

Státní podpora v ČR doznala od počátku vzniku stavebního spoření několika změn. Dvakrát byla snížena její maximální výše, procentní výše, změnila se délka spoření – vývoj parametrů je zachycen v následující tabulce (údaje od 1. 1. 2004 platí pro nově uzavřené smlouvy, údaje od 1. 1. 2011 platí pro nové i stávající smlouvy, uzavřené před tímto datem).

Tabulka 4 Státní podpora v ČR v letech 1993 - 2013

Parametr	do 31. 12. 2003	od 1. 1. 2004	od 1. 1. 2011
Minimální doba spoření (v letech)	5	6	6
Maximální výše státní podpory (v Kč/rok)	4 500	3 000	2 000
Max. výše základny pro státní podporu (Kč/rok)	18 000	20 000	20 000
Státní podpora v %	25	15	10
Počet let čerpání státní podpory	bez omezení	bez omezení	bez omezení
Daň z úroků z vkladů	ne	ne	15%, daněno u zdroje

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (6).

Státní podpora byla v ČR jednou z nejtědřejších a přilákala do systému spoustu zájemců. Bylo pouze otázkou času, kdy dojde k její úpravě. Zajisté k úpravě její výše přispěla i současná zhoršená ekonomická situace, která je v současnosti nejen v naší republice. Výdaje rozpočtu na státní podporu stavebního spoření jsou shrnuty v tabulce. Státní podpora je přiznána až v následujícím roce za rok předchozí, proto se opatření platná od 1. ledna 2011 projevila až v roce 2012.

Z tabulky č. 5 je patrné, že nejvyšší státní podpora byla v České republice vyplacena v roce 2005 – protože je státní podpora vyplácena zpětně, v tomto roce se ještě nemohly projevit změny, které nastaly v roce 2004. Od roku 2004 byla snížena výše státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč, proto vyplacená státní podpora začíná klesat. Pokles je však pozvolný, neboť mezi lety 2000 až 2003 bylo vzhledem k očekávaným změnám, které se neměly dotýkat již uzavřených smluv, uzavřeno nadprůměrné množství smluv.

Tabulka 5 Vyplacená státní podpora v ČR v letech 2003 – 2012 (v mld. Kč)

Ukazatel	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Vyplacená státní podpora	16,1	15,8	15,0	14,2	13,3	11,7	10,7	5,3
Ukazatel	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Vyplacená státní podpora	3,8	5,1	6,4	7,7	9,3	11,1	13,3	15,3

Zdroj: Vlastní zpracování – údaje převzaty z (10, 11, 12, 13).

Do poloviny padesátých let nebyla v Rakousku poskytována žádná podpora. Existuje až od sedmdesátých let. Od roku 1998 je poskytována podpora ve formě variabilního příspěvku, který nahradil do té doby přiznávaný fixní příspěvek. Jeho výše je odvozena a závisí na průměrné výši výnosu státních dluhopisů na sekundárním trhu za předchozí rok – k 75 % průměrné výše výnosů státních dluhopisů se přičte 0,8 procentního bodu. Podpora se tak pohybuje v rozmezí od 1,5 % do čtyř procent ročně z ročního vkladu; její konkrétní výši určí ministerstvo financí do konce listopadu. Maximální roční vklad, na který lze tuto podporu čerpat, činí 1 200 EUR na osobu. (57)

Tabulka 6 Státní podpora v Rakousku v letech 2003 - 2012

Ukazatel	Základna pro státní podporu v €	Státní příspěvek v %	Státní příspěvek v €
2003	1 000	4	40
2004	1 000	3,5	35
2005	1 000	3,5	35
2006	1 000	3	30
2007	1 000	3,5	35
2008	1 000	4	40
2009	1 200	4	48
2010	1 200	3,5	42
2011	1 200	3	36
2012	1 200	1,875	22,5

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (40, 57)

Délka stavebního spoření je nejméně 6 let. Na dobu šesti let je omezeno poskytnutí státní podpory z důvodu zamezení zneužití systému z řad klientů, kteří preferují spoření před prvotním určením systému stavebního spoření – investicí do bydlení. Příjmy z úroků a státních příspěvků jsou osvobozeny od daně z příjmu. Základ daně z příjmu je možno si snížit o vklady do stavebního spoření, opět do výše 1200 EUR na osobu a rok.

Státní příspěvek v Rakouské republice v roce 2012 klesl téměř na polovinu, tak jako v ČR. Zatímco v Česku byla výše hodnoty podpory známa, v Rakousku to zpočátku roku 2012 vypadalo příznivěji, byla ve výši 3% ročního vkladu. V březnu došlo ke snížení, což nakonec znamenalo v průměru 1,875 %. Za posledních deset let, kdy se částka podpory pohybovala mezi třemi až čtyřmi procenty, jde o významný pokles, který se projevil i na celkové výši vyplacené podpory. Po úsporných opatřeních se státní příspěvek musí pohybovat v rozmezí 1,5 – 4 %, do konce března 2012 mohla být jeho výše určena ministerstvem financí v rozpětí tří až osmi procent.

Tabulka 7 Vyplacená státní podpora v Rakousku v letech 2007 – 2012 v mil. €

Ukazatel	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Vyplacená státní podpora	118	134	155	134	114	67

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (40)

V následujících tabulkách 8 a 9 je uvedeno srovnání státní podpory stavebního spoření v České a Rakouské republice. V Rakousku pro získání maximální výše příspěvku podle zákonných opatření a rozhodnutím ministerstva financí musí střadatel vložit 1,6krát více prostředků než v České republice, přitom dostane státní podporu 3,5krát nižší. Na uzavřenou smlouvu dostává příspěvek 6 let. Lze ho čerpat opakovaně, na jinou (novou smlouvu), která již odráží změněné ekonomické podmínky – je jiná úroková sazba u vkladů i následných úvěrů. Účastník stavebního spoření v České republice naopak může ještě dnes využít vysokého úročení, pokud má smlouvu z období zavedení systému. Nevýhodný by však pro něho byl úvěr, pokud by o něho požádal, přestože by nebyl vázán skutečností, že úvěr využije na účely bydlení – k výstavbě, rekonstrukci nebo modernizaci.

Tabulka 8 Srovnání státní podpory v ČR a Rakousku v roce 2012

Ukazatel	Česká republika	Rakouská republika
Roční vklad - max. základna pro státní podporu	20 000 Kč (769,23 €)	1 200 € (31 200 Kč)
Státní podpora	fixní	variabilní
Státní podpora v letech	neomezeně	6 let
Státní podpora (%)	10	1,875
Státní podpora	2 000 Kč (76,93 €)	22,50 € (585 Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování – údaje převzaty z tabulky 4 a 6.

(Poznámka: Pro přepočítání byl použit kurz platný ke dni 27. 9. 2013 se zaokrouhlením na 26 Kč/€.)

Tabulka 9 Srovnání vyplacené částky státního příspěvku ke stavebnímu spoření v České republice a Rakouské republice v Kč, v €

Vyplacená státní podpora	Česká republika		Rakouská republika	
2010	11,7 mld. Kč	450 mil. €	3,5 mld. Kč	134 mil. €
2011	10,7 mld. Kč	412 mil. €	3,0 mld. Kč	114 mil. €
2012	5,3 mld. Kč	204 mil. €	1,7 mld. Kč	67 mil. €

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 5 a 7.

Vyplacená státní podpora (po přepočtu) je v Rakousku 3x menší než v České republice, přestože celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření je téměř o jeden milion kusů vyšší a počet nově uzavřených smluv je dvojnásobný (dle údajů v tabulce 2, 3).

3.4.3 Fáze úvěrová

Fáze úvěrová – po dokončení spořicí fáze a přidělení cílové částky klient čerpá úvěr do výše rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou. (2, str. 17)

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Čekací doba na poskytnutí peněžních prostředků v ČR nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a závisí na podmínkách stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách. V okamžiku podepsání smlouvy o stavebním spoření již známe úrokovou sazbu, která je garantována po celou dobu splácení úvěru. Výše úvěru je stanovena jako rozdíl mezi cílovou částkou (tu určíme již při uzavření smlouvy o stavebním spoření; je možno ji navýšit) a zůstatkem na účtu stavebního spoření. Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmů z těchto úroků a úvěru. (6, § 5, odst. 4, 5, 6, 9). V Rakousku nesmí být čekací doba kratší než 18 měsíců. (55)

Nezbytnou podmínkou úvěru je naspoření určité částky, kterou si určí příslušná stavební spořitelna ve svých obchodních podmínkách. Obvykle požaduje naspořených čtyřicet procent z cílové částky. Úvěr pak většinou do určité výše nevyžaduje zajištění, spořitelna však požaduje prokázání schopnosti úvěr splácet.

Poslední podmínkou pro získání úvěru je dosažení tzv. hodnotícího čísla. *„Hodnotící číslo (též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.“* (31)

Při výpočtu hodnotícího čísla se zohledňuje výše cílové částky, zůstatku na účtu, délka spoření a varianta spoření.

Překlenovací úvěr – tzv. meziúvěr – je částka, kterou klient, který nesplnil podmínky pro řádný úvěr (nemá naspořený určený procentní podíl k cílové částce, nedosáhl nutného hodnotícího čísla, nespoří minimálně dva roky), může získat téměř ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření; slouží k překonání časového nesouladu mezi uzavřením smlouvy a nárokem na řádný úvěr ze stavebního spoření. (5, str. 34 – 37).

Zda klient získá překlenovací úvěr, záleží pouze na rozhodnutí příslušné stavební spořitelny, není na něj žádný právní nárok. Výhodou je rychlost poskytnutí, dnes tvoří značnou konkurenci hypotečním úvěrům, zvláště při nižší požadované částce. Nevýhodou však je, že u překlenovacího úvěru zpočátku platíme stále stejné částky, dluh se začíná snižovat až v době, kdy se překlenovací úvěr změní na úvěr řádný.

Tabulka 10 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny v ČR

Ukazatel	2009		2010		2011		2012	
Úvěry celkem (ks)	988 353	100 %	993 357	100 %	956 659	100 %	894 358	100 %
- ze stavebního spoření	565 485	57,2 %	564 633	56,8 %	552 999	57,8 %	521 312	58,3 %
- překlenovací	422 868	42,8 %	428 724	43,2 %	403 660	42,2 %	373 046	41,7 %
Objem úvěrů (v mld. Kč)	267,512	100 %	293,362	100 %	293,115	100 %	282,217	100 %
- ze stavebního spoření	48,899	18,3 %	53,069	18,1 %	55,78	19,0 %	55,709	19,7 %
- překlenovací	218,613	81,7 %	240,294	81,9 %	237,335	81 %	226,508	80,3 %

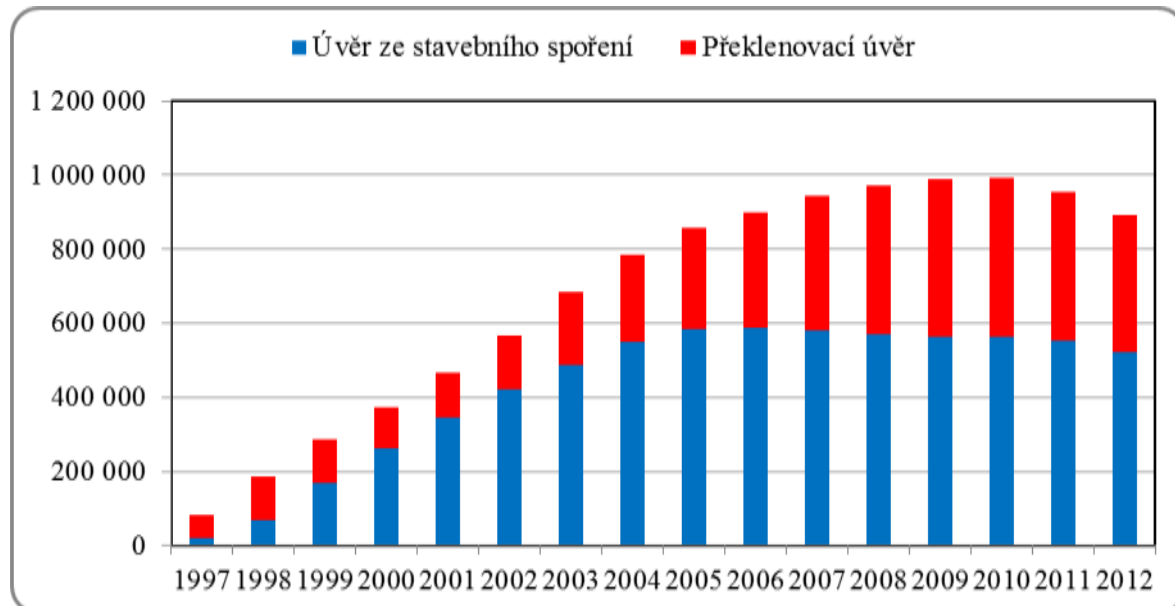
Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (8).

Stavební spořitelny při splnění podmínek poskytují klientům úvěry na pořízení nebo rekonstrukci vlastního bydlení. Pořízení nového bydlení je realizováno většinou hypotečním úvěrem či kombinací hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. Nové bydlení s sebou nese potřebu značného množství finančních prostředků, banky poskytují příznivější úrokovou sazbu a je možno využít krátké doby fixace, po které lze sjednat nové podmínky pro splácení hypotečního úvěru. Úroková sazba u úvěrů ze stavebního spoření je známa a pevně dána již v době uzavření smlouvy o stavebním spoření a v době čerpání úvěru nemusí odrážet reálnou situaci v oblasti úročení. Úvěr ze stavebního spoření nemůže konkurovat levnější hypotéce.

Modernizace a rekonstrukce jsou financovány pomocí úvěru ze stavebního spoření, případně úvěru překlenovacího. Zde většinou postačuje občanům částka určená cílovou částkou. Dalším důvodem, proč jsou rekonstrukce financovány prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření, může být skutečnost, že občan z různých důvodů na hypotéku nedosáhne. Stavební spořitelna však úvěr poskytne, protože z doby, kdy probíhala spořicí fáze spoření, zná klienta, zná jeho chování. Stavební spořitelna je na rozdíl od hypoteční banky ochotna poskytnout i menší obnos peněz. (15 – 29)

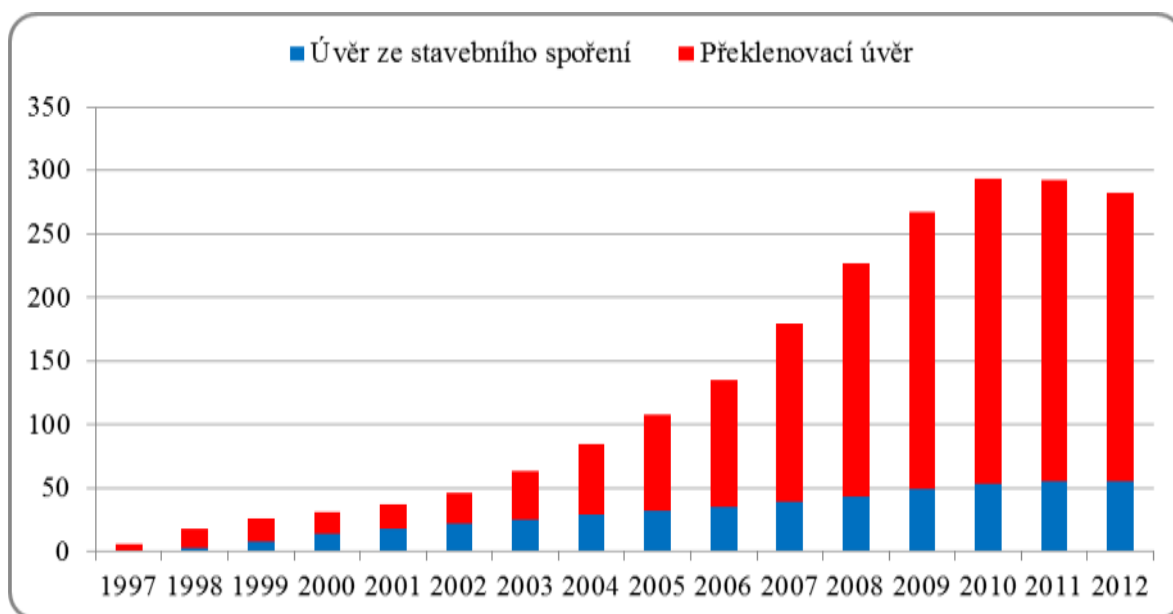
Z předchozí tabulky a následného grafu je patrné, že počet úvěrů ze stavebního spoření je v poměru 1,4 : 1 k počtu úvěrů překlenovacích. Ve finančním vyjádření je situace v poměru 4 : 1 ve prospěch úvěrů překlenovacích. Průměrná výše úvěru v roce 2012 činila asi 315 tisíc korun českých (vycházíme z tabulky 10 – v roce 2012 bylo sjednáno 894 358 úvěrů v celkové hodnotě 282 217 000 000 Kč), přičemž průměrná hodnota úvěru ze stavebního spoření byla 109 tisíc Kč, průměrná výše překlenovacího úvěru dosáhla částky 607 tisíc korun českých. (8)

Graf 3 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle počtu smluv



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (8) a z tabulky č. 10.

Graf 4 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle objemu (v mld. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (8) a z tabulky 10.

V České republice od roku 2009 počet úvěrů, které poskytnou stavební spořitelny, klesá. Klesá i výše úvěrů v korunovém vyjádření. V Rakousku naopak výše úvěrů neustále roste. Údaje a vývoj jsou shrnuty v tabulce 11 a grafu 5.

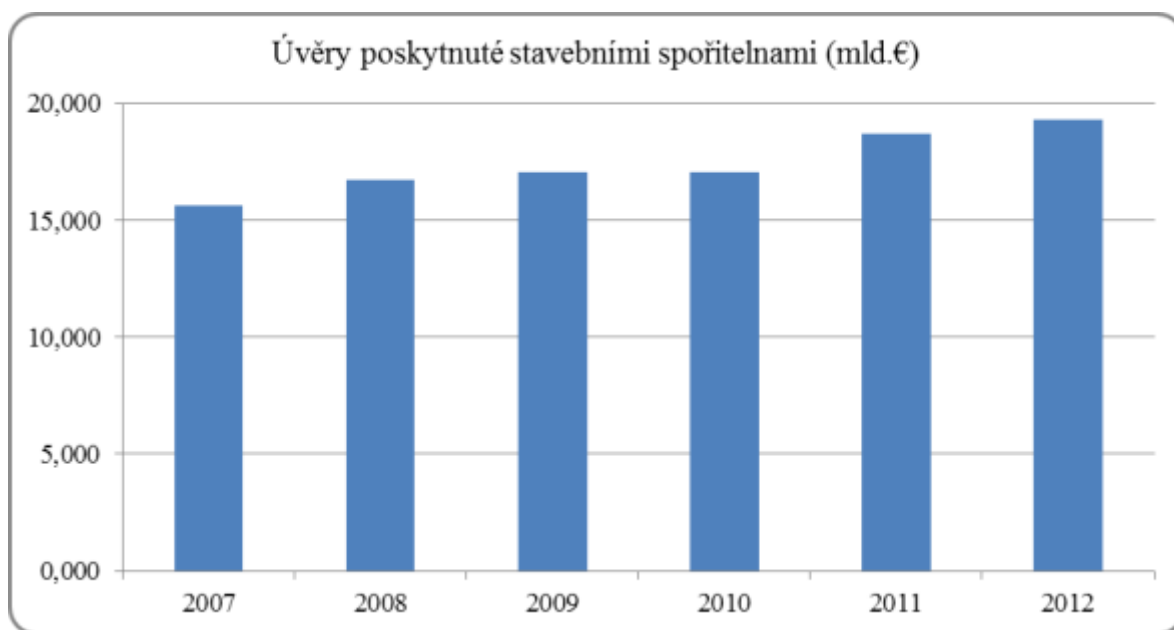
Tabulka 11 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny v Rakousku (mld. €)

Rok	Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny (€)	Úvěry v Kč
2007	15,609	405,8
2008	16,712	418,0
2009	17,078	444,0
2010	17,609	457,8
2011	18,711	486,5
2012	19,315	502,5

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (40).

(Poznámka: Pro přepočítání byl použit kurz platný ke dni 27. 9. 2013 se zaokrouhlením na 26 Kč/€.)

Graf 5 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle objemu (v mld. €)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 11.

Srovnáme – li stavební spoření v ČR a Rakousku podle počtu smluv a objemu úvěrů, je na tom Rakousko lépe, přestože počet obyvatel je asi o 1,5 milionu menší. Z tabulky 12 je patrné, že v Rakousku je uzavřen větší počet smluv a úvěry ze stavebního spoření dosahují téměř dvojnásobné výše.

Tabulka 12 Srovnání počtu smluv a objemu úvěrů v ČR a Rakousku

Rok	Počet smluv v ČR (ks)	Počet nových smluv	Počet smluv v Rakousku (ks)	Počet nových smluv	Úvěry v ČR (v mld. Kč)	Úvěry v Rakousku (v mld. Kč)
2007	5 132 595	579 730	5 081 059	944 435	179,3	405,8
2008	5 070 510	705 463	5 037 688	974 240	227,4	418,0
2009	4 926 183	575 292	5 096 658	1 021 226	267,5	444,0
2010	4 845 319	532 765	5 176 567	1 035 768	293,4	457,8
2011	4 550 468	410 461	5 188 621	977 385	293,1	486,5
2012	4 316 999	433 093	5 124 684	906 358	282,2	502,5

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulek 2, 3, 10, 11.

(Poznámka: Pro přepočítání byl použit kurz platný ke dni 27. 9. 2013 se zaokrouhlením na 26 Kč/€.)

Z předchozí tabulky je patrné, že stavební spoření v Rakousku stojí na pevných základech, vykazuje vyrovnané výsledky v počtu smluv celkově i v počtu nově uzavíraných smluv. V České republice naopak počet smluv celkových každým rokem klesá a počet nově uzavřených smluv nedosahuje poloviny počtu smluv uzavřených v Rakousku. Rozhodujícím faktorem bude skutečnost, že v Rakousku je státní podpora vyplácena po dobu šesti let. Poté účastník smlouvu většinou ukončí nebo čerpá úvěr. A uzavírá smlouvu novou, která odráží jiné ekonomické podmínky. V České republice naopak účastníka stavebního spoření nic nenutí k uzavření nové smlouvy, protože vyplácení státní podpory není časově omezeno.

3.5 Trh stavebního spoření

Stavební spoření smí poskytovat pouze specializované banky – stavební spořitelny, které nesmějí poskytovat žádné jiné bankovní služby. Zákon předepisuje, že prostředky vkladatelů lze investovat pouze do finančních nástrojů s velmi nízkou mírou rizika – do dluhopisů vydaných státem nebo za něž stát převzal záruku, do pokladničních poukázek a hypotečních zástavních listů, nesmějí na kapitálových trzích spekulovat s akciemi. Nesmějí poskytovat spotřebitelské úvěry. (7, 56)

Každá stavební spořitelna nabízí určité **tarify a varianty**. Tarif a varianta určují „tarifní variantu“.

Tarif je určen:

- roční úrokovou sazbou, kterou se úročí zůstatek na účtu stavebního spoření v době spoření = úroková sazba z vkladů
- roční úrokovou sazbou, kterou se úročí úvěr ze stavebního spoření = úroková sazba z úvěru
- minimální stanovenou částí cílové částky vyjádřenou v procentech, která musí být dosažena pro přidělení cílové částky

Varianta tarifu je určena:

- minimální výši splátek úvěru
- hodnotícím číslem (výpočet hodnotícího čísla přísluší spořitelně, zohledňuje se v něm cílová částka, zvolená tarifní varianta, naspořená částka)

3.5.1 Stavební spořitelny v České republice

V České republice působení stavebních spořitelen upravuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (7) a zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře. (6)

Na českém trhu působí v současné době pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS – Liška);

Je členem finanční skupiny ČSOB, zahájila činnost 8. září 1993. Akcionáři jsou s podílem

55% Československá obchodní banka, a.s., jejímž jediným vlastníkem je belgická KBC Bank a s podílem 45 % Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, největší stavební spořitelna v Německu, kterou vlastní bankovní skupina Volksbanken a Raiffeisenbanken.

- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.;

Činnost zahájila koncem roku 1993, jediným akcionářem je Komerční banka, a.s. (100 %).

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.;

Zahájení činnosti: 7. září 1993 jako AR stavební spořitelna, od roku 2008 je právním nástupcem HYPO stavební spořitelny; je členem finanční skupiny Raiffeisen. Akcionáři jsou s podílem 90 % Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a Raiffeisenbank a.s. s podílem 10 %.

- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (Buřinka);

Zahájení činnosti v polovině roku 1994, člen finanční skupiny České spořitelny, členem nejsilnější střeoevropské finanční skupiny Erste Bank. Akcionáři jsou s podílem 95 % akcií Česká spořitelna, a. s. a Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG s podílem 5 % akcií.

- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.;

Zahájila obchodní činnosti 11. listopadu 1993.

Akcionáři jsou Wüstenrot & Württembergische AG, SRN (55,92 %), Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Rakousko (43,50 %), Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40 %) a SBD Hradec Králové (0,18 %).

3.5.2 Podíl na trhu

V následující tabulce a grafech je vyjádřen a zobrazen podíl na trhu stavebních spořitelen působících na českém území. Čísla v tabulce 12 se po součtu liší od dat uvedených v tabulce 2. V tabulce 2 jsou převzata data z údajů MFČR, která jsou uvedena za všechny stavební spořitelny dohromady a udávají počet nově uzavřených smluv. V tabulce 12 jsou použity údaje z výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelen – ty však většinou údaje o počtu nových smluv uvádějí včetně smluv, u kterých došlo k nějakým změnám – většinou se jednalo o navýšení cílové částky.

Tabulka 13 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv

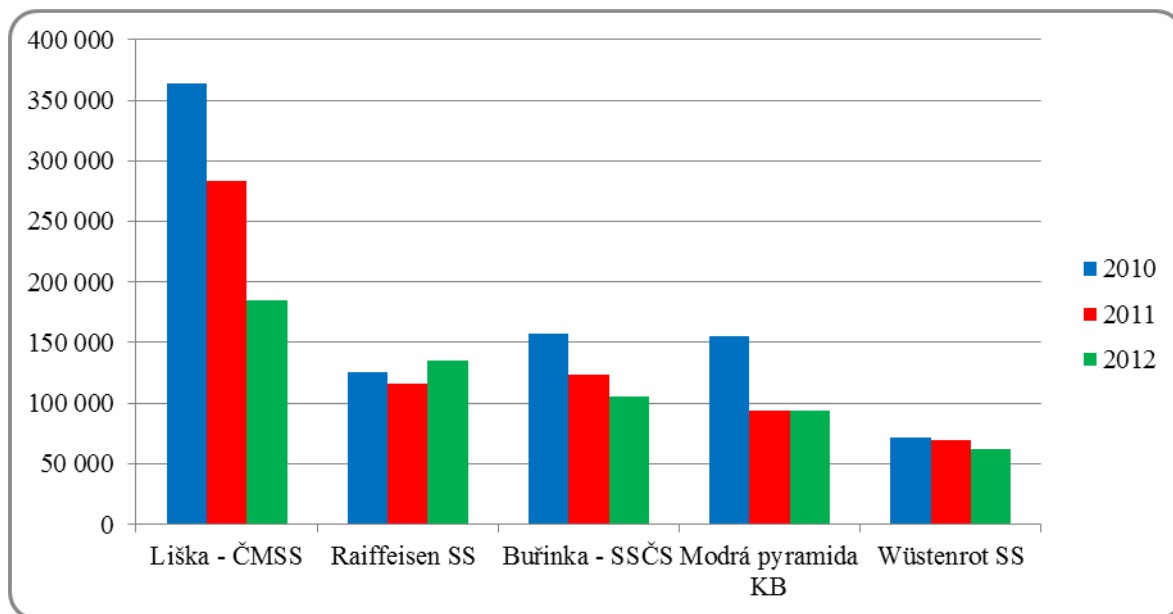
Ukazatel	2010		2011		2012	
	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)
Liška - ČMSS	364 277	41,69	283 363	41,35	184 501	31,79
Raiffeisen SS	126 065	14,43	115 781	16,89	134 869	23,24
Buřinka - SSČS	157 000	17,97	123 000	17,95	105 000	18,09
Modrá pyramida KB	155 000	17,74	94 000	13,72	93 954	16,19
Wüstenrot SS	71 462	8,18	69 210	10,10	62 076	10,70

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (15 – 29).

Z tabulky je patrné, že nejvíce smluv v posledních třech letech uzavřela Českomoravská stavební spořitelna. V roce 2012 však počet nových smluv klesl na polovinu oproti roku 2010. Pokles v počtu nově uzavřených smluv zaznamenaly i ostatní stavební spořitelny.

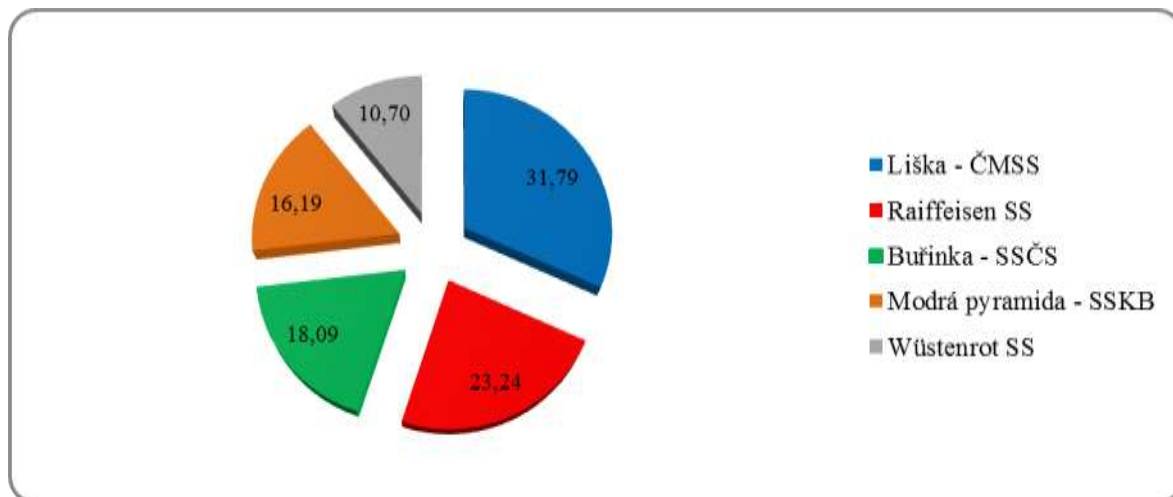
Výjimkou je pouze stavební spořitelna Raiffeisen, která přes pokles v roce 2011 zaznamenala v následujícím roce růst, vykázala lepší výsledky než v předchozích letech a dokonce zaujímá v podílu na českém trhu druhé místo před stavebními spořitelnami České spořitelny a Komerční banky.

Graf 6 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv v letech 2010 – 2012 (v ks)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 12.

Graf 7 Podíl na trhu v % podle počtu nově uzavřených smluv (2012)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 12.

Stavební spořitelna Raiffeisen dosáhla úspěchu v roce 2012 z několika důvodů. V tomto roce společnost získala více než sto nových spolupracovníků, kteří své služby nezaměřili pouze na uzavírání smluv o stavebním spoření, ale začali klientům poskytovat komplexní služby v oblasti finančního poradenství (nárůst tak společnost zaznamenala i v prodeji penzijního připojištění). Velký podíl na růstu obchodů má i Česká pošta, na jejíchž pobočkách bylo uzavřeno více než 26 tisíc smluv o stavebním spoření – ze dvou třetin se dokonce jednalo o smlouvy prvotní, ne pouze o změnu (např. v cílové částce) smlouvy stávající. (18)

Klienti v roce 2012 využili atraktivní podmínky produktu „Turbospoření“. Spolu s úrokovou premií a nadprůměrným výnosem získali také mimořádnou slevu z úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření. V období od začátku ledna do konce srpna 2012 proběhla akce „Turbonavýšení“, která umožnila zvýšení cílové částky stávajících smluv se slevou z úhrady za navýšení cílové částky. Součástí akce bylo i získávání premie podle zůstatku na účtu v částce 300 – 1 000 Kč po dobu tří let. (18)

Společně s penzijním fondem AXA byl podporován společný prodej penzijního připojištění a stavebního spoření. Odměnou bylo připsání premie ve výši 1 500 Kč na účet stavebního spoření. Po celý rok 2012 mohli zájemci získat smlouvu o stavebním spoření Raiffeisen stavební spořitelny zdarma – stačilo vyplnit on-line formulář (<https://extranabidka.rsts.cz/>) (18)

Na počátku roku 2012 začala Raiffeisen stavební spořitelnu provázet nová reklama. Maskot Felix, jenž nahradil „Standu“, se svým moderním vystupováním stal rychle známým reklamním představitelem Raiffeisen stavební spořitelny.

3.5.3 Stavební spořitelny v Rakouské republice

V Rakouské republice činnost stavebních spořitelien upravuje zákon Bankwesengesetz – (BWG). BGBl. Nr. 532/1993.(56)

V Rakousku provozují v současné době činnost čtyři stavební spořitelny:

- Allgemeine Bausparkasse reg. Gen. m.b.H. (ABV);
- Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen AG (s Bausparkasse);
- Bausparkasse Wüstenrot AG (Wüstenrot);
- Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m. b. H (Raiffeisen).

3.5.4 Podíl na trhu

Tabulka 14 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv

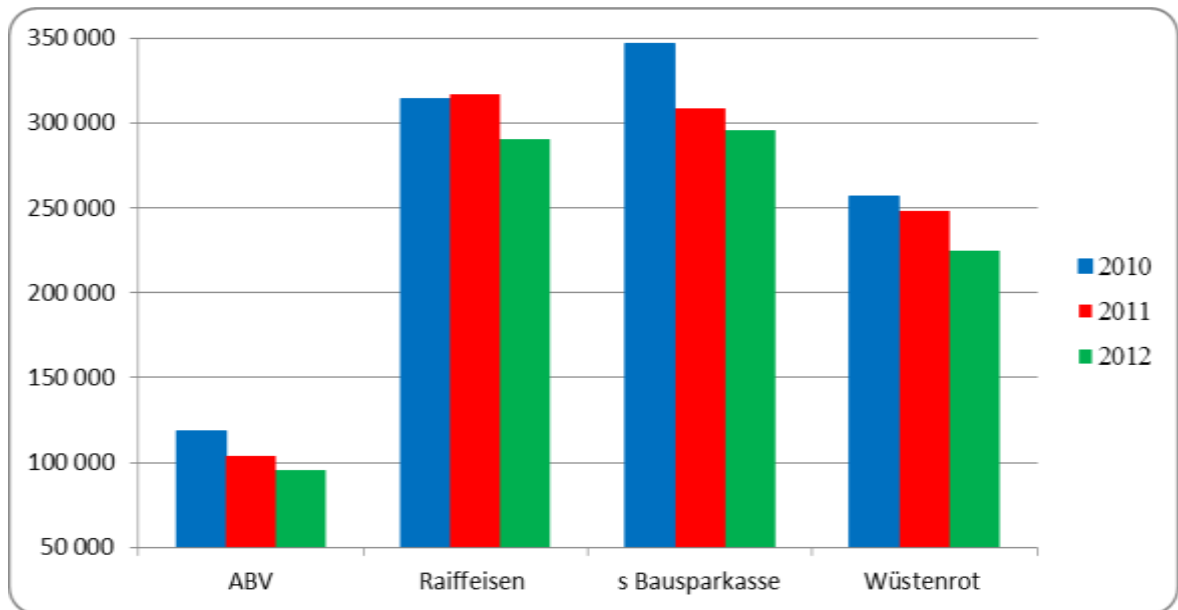
Ukazatel	2010		2011		2012	
	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)	Počet (ks)	Podíl na trhu (%)
ABV	118 669	11,46	103 654	10,61	95 857	10,57
Raiffeisen	313 996	30,32	317 090	32,44	290 417	32,04
s Bausparkasse	346 370	33,44	308 798	31,59	295 700	32,63
Wüstenrot	256 733	24,78	247 843	25,36	224 384	24,76

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (42 – 53).

Stejně jako v České republice vykazují stavební spořitelny v Rakousku pokles v počtu uzavřených smluv. Výjimkou byl rok 2011, kdy stavební společnost Raiffeisen vykazovala růst, dokonce v tomto roce měla největší procentní podíl na trhu a předstihla stavební spořitelnu Bausparkasse. Trh stavebního spoření je přibližně rovnoměrně rozdělen mezi tři společnosti, stavební spořitelna ABV zaujímá asi jedenáctiprocentní podíl – tato instituce působí především jako regionální stavební spořitelna.

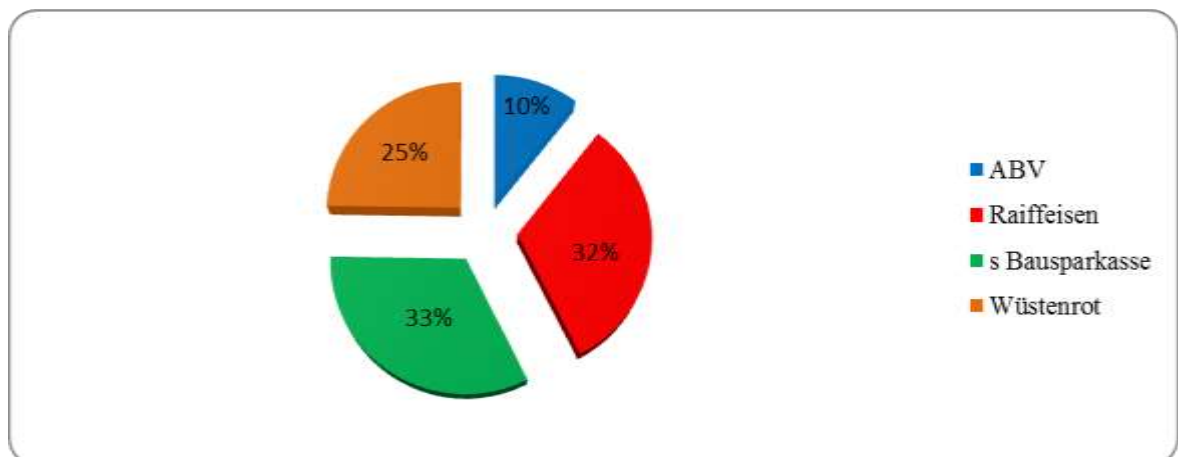
Graf 8 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv v letech 2010 – 2012

(v ks)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 13.

Graf 9 Podíl na trhu v % podle počtu nově uzavřených smluv (2012)



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z tabulky 13.

4 Praktická část

V České republice i v Rakousku se stavební spoření těší velké oblibě. V pokrytí trhu zaujímají první a druhé místo. V následující části budu srovnávat produkty stavebních spořitelen v obou zemích. Zaměřím se na odlišnosti, které se v obou systémech objevují, přestože oba systémy vycházejí ze stejného modelu.

4.1 Produkty stavebních spořitelen

V České republice působí na trhu pět stavebních spořitelen. Všechny zahájily svoji činnost v roce 1993, v roce, kdy vstoupil v účinnost zákon o stavebním spoření. V Rakousku svoji činnost provozují čtyři stavební spořitelny, jejich vznik však spadá převážně do 1. poloviny minulého století. Dvě z českých stavebních spořitelen, Raiffeisen a Wüstenrot, jsou přímo dceřinými společnostmi těchto stejnojmenných stavebních spořitelen působících v Rakousku.

Stavební spoření v obou sledovaných zemích vychází ze stejného modelu, je založeno na stejných principech, přesto jsou patrné odlišnosti, které zajisté souvisí s délkou historie stavebního spoření v příslušné zemi. V České republice je stavební spoření poměrně mladý produkt, v Rakousku úspěšně funguje téměř sto let. V ČR jsou při uzavření smlouvy stanoveny pevné úrokové sazby vkladů. Přestože je stanoveno, že vklady musí být pravidelné, většinou měsíční (minimálně je nutný vklad jednou ročně), je běžné, že klienti spoří nepravidelně, někdy již nespoří vůbec, tudíž nečerpají ani státní podporu, naspořené prostředky pouze nechávají zhodnocovat vyšší úrokovou sazbou, která byla v době vzniku stavebního spoření (3 – 4 %). V Rakousku si klient vybírá produkt s pevným nebo variabilním úročením. Ve smlouvě je přesně stanoveno, v jakých intervalech budou prostředky vkládány, nedodržení vede ke zrušení smlouvy o stavebním spoření.

Úvěry ze stavebního spoření je možno čerpat v ČR až po uplynutí dvou let od uzavření smlouvy o stavebním spoření. V Rakousku je tato doba o šest měsíců kratší. Výše úvěru bez zajištění nemovitostí je samozřejmě ovlivněna schopností splácet závazek, v České republice se u jednotlivých stavebních spořitelen liší, v Rakousku všechny stavební spořitelny využívají hranici, která je stanovena zákonem o bankách. Doba splácení úvěru je individuálně stanovena podle výše čerpaného úvěru – nižší úvěry, zvláště ty bez zajištění,

je nutno splatit dříve, většinou do patnácti let. Naopak u úvěrů, které čerpají velmi mladí lidé, může být doba splatnosti prodloužena až na čtyřicet let.

Základní parametry stavebního spoření jsou uvedeny v následující tabulce. Z údajů v ní obsažených lze usuzovat na skutečnost, že přestože je v České republice uzavřeno poměrně hodně smluv o stavebním spoření, nových smluv je uzavíráno výrazně méně než v Rakousku. Stavební spoření je v České republice mnohdy využíváno pouze jako výhodný a bezpečný spořicí produkt, který je i po skončení základní vázací doby šesti let úročen stejnou úrokovou sazbou a na který lze i nadále čerpat státní příspěvek.

Tabulka 15 Obecné srovnání podmínek klasických produktů stavebních spořitelén v České republice a v Rakousku

Ukazatel	Česká republika	Rakousko
Úročení vkladů	fixní	fixní variabilní
Úročení vkladů po uplynutí vázací doby (6 let)	stejně jako v době uzavření smlouvy	nově nastavené podle aktuální situace na bankovním trhu
Úročení následného úvěru ze stavebního spoření	fixní, úroková sazba stanovena při uzavření smlouvy, rozdíl max. 3 procentní body oproti spoření	pevná po dobu zvolené fixace, poté max. 6 %
Státní podpora	neomezeně	6 let
Potřebná naspořená částka pro získání úvěru	35 – 45 %	40 – 45 %
Doba splatnosti úvěru	až 30 let	až 30 let
Výše úvěru bez zajištění	500 – 800 tisíc Kč	25 tisíc € (asi 650 tisíc Kč)
Výše úvěru se zajištěním	neomezeně, většinou již není uzavřena smlouva na cílovou částku přesahující 5 mil. Kč	180 tisíc € (4 680 tisíc Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34 – 38, 59 - 62).

(Poznámka: Pro přepočítání byl použit kurz platný ke dni 27. 9. 2013 se zaokrouhlením na 26 Kč/€.)

4.2 Úrokové sazby

Stavební spořitelny se neobejdou bez klientů, kteří spoří. Zároveň je pro ně důležité, aby klienti čerpali úvěr nebo překlenovací úvěr, pokud nesplnili podmínky pro přidělení úvěru řádného. V České republice již v době uzavření smlouvy o stavebním spoření jsou dány fixní úrokové sazby pro fázi spořicí a pro následný řádný úvěr. Podmínky úročení překlenovacího úvěru jsou však variabilní, jsou aktuálně stanoveny podle situace v době uzavření kontraktu. Nevýhodné pro stavební spořitelny se tak stávají smlouvy, které trvají déle než základní šestileté vázací období. Klienti neustále čerpají státní podporu a jejich vklady jsou nadprůměrně úročeny. Nečerpají ovšem úvěr ze stavebního spoření, který je pro ně nevýhodný. V následující tabulce jsou shrnuty úrokové sazby produktů stavebních spořitelen působících na českém trhu tak, jak se jimi prezentují na svých oficiálních stránkách.

Tabulka 16 Úrokové sazby produktů stavebních spořitelen v ČR

Stavební spořitelna	Úročení vkladů v %	Řádný úvěr – úrok v %	Naspoření částka pro nárok na ŘÚ	Úročení překlenovacích úvěrů v %	Naspořená částka pro nárok na PÚ	Výše úvěru bez zajištění
ČMSS (Liška)	1/1,5	2,95/4,3	45 % CČ	3,4 - 6,9	1 000 Kč – 45 % CČ	500 000 Kč
Raiffeisen	1/2	3,5 /4,9	40 % CČ	3,4 - 6,5	0 – 10 %	700 000 Kč
Wüstenrot	1/2	3,7/4,7	40 % CČ	2,5 - 6,8	0 – 50 %	600 000 Kč
Česká spořitelna (Buřinka)	1	3,99	35 % CČ	3,05 - 6,85	0 – 10 %	800 000 Kč
Modrá pyramida	1/2	3,49/5,0	40 % CČ	3,49 - 6,34	0 – 10 %	500 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34, 35, 36, 37, 38)

Většina stavebních spořitelen vklady svých klientů úročí jedním procentem. Nabízí však i produkty, které jsou úročeny vyšší sazbou. Vyšší procentní sazbou je pak úročen i následný úvěr. Rozhodne – li se klient při uzavírání smlouvy využít nabídky vyššího úročení vkladů (nepočítá s následným úvěrem) a po ukončení spořicí fáze se přesto rozhodne čerpat úvěr, stavební spořitelna je ochotna tarif změnit.

Stavební spořitelny v ČR kromě základních tarifů, které slouží k primárnímu účelu (spoření po dobu šesti let a poté následný úvěr), nabízí i další programy, které jsou nepravidelné, časově omezené nebo jsou podmíněny nějakou další podmínkou (například pravidelné spoření; delší než šestileté spoření; stanovená hodnota zůstatku na účtu; vysoký vklad nebo mimořádným vklad). Při splnění těchto podmínek dostávají klienti prémii nebo vyšší úročení vkladů. Pro děti se objevují nabídky uzavření smlouvy s bonusem ve formě vrácení úhrady (nebo její části) za uzavření smlouvy. Rovněž se stavební spořitelny zaměřují na starší osoby, kterým nabízí spoření s vyšším úrokem, pokud nebudou čerpat úvěr a vklady jim slouží jako tzv. zajištění na stáří. U cílové skupiny mladých lidí do třiceti let nabízí zvýhodněné sazby překlenovacích úvěrů nebo dlouhodobé úvěry s nižšími splátkami. (34 – 38)

V Rakousku existují dva základní tarify stavebního spoření. Jeden s fixní úrokovou sazbou, která je pevná buď po celou dobu šesti let, nebo první tři roky. Druhým způsobem je varianta s variabilním úročením, kdy je vyšší úrokovou sazbou zvýhodněn první rok spořicí fáze. Další roky jsou úročeny podle aktuálního vývoje, rozpětí určuje ministerstvo financí, v současné době se pohybuje od 0,5 % do 4%. Z následující tabulky je zřejmé, že produkty jednotlivých stavebních spořitelen jsou v obou variantách velmi podobné.

Tabulka 17 Úrokové sazby spořicími produkty stavebních spořitelen v Rakousku

Stavební spořitelna	Produkt	Úroková sazba	Úroková sazba (p. a.)
sBausparkasse	Klassisches Bausparen	fixní	1,25 % / 6 let
sBausparkasse	Plus-Bausparen	variabilní	3 % / první rok 0,75 % - 4 % / 2. - 6. rok
Wüstenrot	Fixzins-Bausparen	fixní	1,25 % / 6 let
Wüstenrot	Dynamisches Bausparen	variabilní	3 % / první rok 0,75 % - 4 % / 2. - 6. rok
ABV Bausparen	3 plus 3 Bausparen	fixní	1,1 % / 1. - 3. rok
ABV Bausparen	Klassisches Bausparen	variabilní	3,0 % / první rok 0,75 % - 4 % / 2. - 6. rok
Raiffeisen	MixZins Bausparen	fixní	1,1 % / 1. - 3. Rok 0,5 % - 4 % / 2. - 6. rok
Raiffeisen	Bausparen	variabilní	3,5 % / první rok 0,5 % - 4 % / 2. - 6. rok

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (59, 60, 61, 62)

Rakouské stavební spořitelny se také neobejdou bez klientů, kteří pouze spoří, nechtějí čerpat úvěr a vložené peníze jim slouží jako rezerva na jiné účely. Stavební spořitelny jsou však striktně omezeny tím, že střadatel smí pobírat státní podporu pouze šest let. Nabízí proto různé varianty svých produktů, které se liší frekvencí vkladů. Nejlépe je pak úročen jednorázový vklad. Některé stavební spořitelny v Rakousku umožňují spořit za výhodných podmínek ještě další čtyři roky, není však možné čerpat státní příspěvek. (59 – 62)

Úvěry poskytované stavebními spořitelny v Rakousku odrážejí situaci na finančním trhu v době poskytnutí úvěru. Lépe tak konkurují klasickým hypotečním úvěrům. Klient může zvolit dobu fixace, po kterou je jeho úvěr stále stejnou procentní sazbou. Po skončení této doby je stanovena nová výše úrokové sazby. V žádném případě – dle současných předpisů – úroková sazba nesmí překročit šest procent.

Tabulka 18 Úrokové sazby úvěrů stavebních spořitelen v Rakousku

Stavební spořitelna	Produkt	Úroková sazba	Úroková sazba (p. a.)	Úroková sazba po skončení fixace	Doba splácení v letech
sBausparkasse	Úvěr (hypotéka) se zajištěním	Fixní 1 rok Fixní 10 let	1,75 % 2,95 %	2,5 – 6 %	30
sBausparkasse	Úvěr bez zajištění	Fixní 1 rok Fixní 10 let	2,25 % 3,45 %	3 – 6 %	10,5
Wüstenrot	Úvěr se zajištěním	Fixní 6 měsíců Fixní 12 let	1,95 % 2,90 %	2,3 – 6 % 2,9 – 6 %	32
Wüstenrot	Úvěr bez zajištění	Fixní 6 měsíců Fixní 12 let	2,20 % 3,25 %	3 – 6 %	15
ABV Bausparen	Úvěr se zajištěním	Fixní 1 rok Fixní 10 let	2,00 % 2,95 %	3 – 6 %	28
ABV Bausparen	Úvěr bez zajištění	Fixní 1 rok Fixní 6 let	2,20 % 3,10 %	3 – 6 %	12
Raiffeisen	Úvěr se zajištěním	Fixní 1,5 roku	1,50 %	2,25 – 6 %	31,5
Raiffeisen	Úvěr bez zajištění	Fixní 1,5 roku	2,90 %	3 – 6 %	11

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (59, 60, 61, 62)

4.3 Poplatky

V souvislosti s uzavřením smlouvy o stavebním spoření je třeba vzít v úvahu i poplatky s tím spojené. Základní poplatky spojené se smlouvou o stavebním spoření, meziúvěrovou a úvěrovou smlouvou jsou za všechny stavební spořitelny v ČR shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 19 Poplatky - stavební spořitelny v ČR (rok 2013)

Ukazatel – úhrada za:	ČMSS - Liška	SSČS - Buřinka	KB - Modrá pyramida	Wüstenrot SS	Raiffeisen SS
Uzavření smlouvy o staveb. spoření (% z cíl. částky nebo v Kč)	1% max. 15 000	1%	1% max. 10 000	1% max. 30 000	1% max. 15 000
Vedení vkladového účtu v Kč/rok	330	310 – 550*	300	300	320
Roční výpis z vkladového účtu v Kč/rok	zdarma	50	25	zdarma elektronicky, poštou 30	zdarma elektronicky, poštou 21
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Vedení úvěrového účtu v Kč/rok	330	310 - 708	300	300	360
Roční výpis z úvěrového účtu v Kč/rok	zdarma	zdarma	25	zdarma elektronicky, poštou 30	zdarma elektronicky, poštou 21
Poskytnutí meziúvěru (z objemu úvěru)	0,5 – 1% min. 1 000 max. 15 000	1% min. 1 500 max. 7 500	2 900	1% min. 900, max. 15 000	1% min. 1 000 max. 10 000
Vedení meziúvěrového účtu v Kč/rok	330	310 – 708*	300	300	360
Roční výpis meziúvěrový v Kč/rok	zdarma	zdarma	25	zdarma elektronicky i poštou	zdarma elektronicky, poštou 21

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34, 35, 36, 37, 38).

(Poznámka: pole označená (*) – částka se liší podle doby uzavření smlouvy o stavebním spoření, případně varianty následného úvěru)

Z údajů v tabulce je zřejmé, že všechny stavební spořitelny na českém trhu si účtují poplatek za vedení všech účtů, rozdíly jsou však minimální. Roční výpisy pak poskytují

s výjimkou Stavební spořitelny Modrá pyramida zdarma. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zpoplatněno částkou vyjádřenou procentem z cílové částky. Činí 1% a kromě Stavební spořitelny České spořitelny (Buřinka) je také ohraničena maximální částkou v korunách. Maximální částka poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši deset, resp. patnáct nebo třicet tisíc korun českých by určitě neměla být rozhodující při výběru stavební spořitelny, protože pro většinu klientů nemá význam. Dle údajů Ministerstva financí ČR (8) průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv činí 366 tisíc Kč. Pokud ovšem máme v úmyslu zvolit cílovou částku vyšší než 1 milion Kč, Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí nejnížší maximální výši poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Zpracování žádosti o řádný úvěr ze stavebního spoření je ve všech českých stavebních spořitelnách zdarma. V situaci, kdy žádáme o meziúvěr (překlenovací úvěr), je obvykle účtován poplatek ve výši jednoho procenta z objemu úvěru. Je stanovena minimální i maximální výše poplatku. Pokud zvolíme výši meziúvěru devadesát tisíc korun českých, zaplatíme nejnížší poplatek ve Stavební spořitelně Wüstenrot, v případě, že naše částka bude přesahovat 290 tisíc Kč, nejnížší poplatek zaplatí klient ve Stavební spořitelně Modrá pyramida, kde je poplatek fixní pro všechny výše tohoto úvěru. Ze statistiky uveřejněné MF ČR (8) průměrná výše překlenovacího úvěru činí 607 tisíc Kč, proto má již význam tuto poplatkovou položku sledovat.

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření nenarazíme na výraznější rozdíly v podmínkách a poplatcích. Spořicí fáze probíhá stejně ve všech stavebních spořitelnách, změny nastávají po uplynutí šestileté vázací doby. Velkou pozornost bychom měli věnovat fázi úvěrové, která by měla z principu stavebního spoření následovat po ukončení fáze spořicí. Poplatky, které jsou jednorázové nebo pravidelně se opakující jsou většinou obecně známé. Důležitým aspektem pro výběr stavební spořitelny při předpokladu čerpání úvěru či meziúvěru by měly být další náležitosti, které konkrétní stavební spořitelna vyžaduje - jak jsou zpoplatněny, případně minimální splátky, sankce za opožděné platby nebo možnost předčasného splacení úvěru bez sankce.

V případě, že je klient nucen smlouvu o stavebním spoření vypovědět před uplynutím šestileté vázací doby bez souvisejícího meziúvěrového účtu, ztrácí nárok nejen na státní podporu, ale je povinen zaplatit poplatek.

Tabulka 20 Poplatky za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření v ČR

Ukazatel – úhrada za:	ČMSS - Liška	SSČS - Buřinka	Modrá pyramida	Wüstenrot SS	Raiffeisen SS
Vypovězení smlouvy do 6 let bez souvisejícího meziúvěrového účtu	0,5 % z cílové částky, max. 1 000 Kč	1 % z cílové částky	1 % z cílové částky	0,9 % z cílové částky	0,5 % max. 500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34, 35, 36, 37, 38).

V Rakousku je systém poplatků poněkud složitější, na rozdíl od České republiky, kde každá stavební spořitelna vydá aktuální seznam poplatků. Poplatky jsou definovány ve všeobecných podmínkách, s odkazem na jiné paragrafy a ustanovení. V každém případě jsou klientovi sděleny při uzavření smlouvy. Obecně se dá konstatovat, že poplatky jsou v obdobné výši jako poplatky v České republice.

4.4 Vybraná stavební spořitelna v ČR

V následující kapitole budu analyzovat produkty jedné z českých stavebních spořitel. Vybral jsem stavební spořitelnu, která zaujímá v České republice největší podíl na trhu v počtu uzavřených smluv. Je jí Českomoravská stavební spořitelna, a.s., která je v povědomí obyvatel známá svým sloganem „Na těchto základech můžete stavět“ nebo jako „Stavební spoření od Lišky“.

Českomoravská stavební spořitelna byla vybrána také z důvodu, že reklamní a kusé informace na titulních stranách lze snadno doplnit ze Všeobecných obchodních podmínek.

Základní informace stavební spořitelny zní: roční úročení vkladů až 1,5 %, úvěr již od 2,95 % p. a., překlenovací úvěr již 3,4 % p. a.. Úvěr bez zajištění až do výše 500 000 Kč. Rozložení splátek úvěru až na čtyřicet let.

Je možné ve skutečnosti dosáhnout na všechny možnosti najednou?

Ze všeobecných obchodních podmínek jsem zjistil, že ČMSS Liška nabízí dva tarify a čtyři varianty. Tarif je určen roční úrokovou sazbou, kterou se úročí zůstatek na účtu stavebního spoření v době spoření; roční úrokovou sazbou, kterou se úročí úvěr ze stavebního spoření; minimální, procenty stanovenou částí cílové částky, která musí být dosažena pro přidělení cílové částky. Varianta tarifu je určena minimální výší splátek úvěru a hodnotícím číselným faktorem. Tarif a varianta spolu určují tarifní variantu.

Stavební spořitelna nabízí tarif Variant a Garant, varianty 15, 20, 25 a 30. Tarif Garant je možný pouze ve variantě 15. Tarif Variant umožňuje všechny varianty. Podle zvolené tarifní varianty se pak odvíjí další skutečnosti, kterými jsou podmínky pro délku splatnosti poskytnutého úvěru, minimální naspořená částka, minimální výše splátky úvěru.

V následující tabulce jsou shrnuty poskytované tarifní varianty a všechny další skutečnosti, které jsou v dané tarifní variantě.

Tabulka 21 Stavební spoření a úvěry u ČMSS

Tarifní varianta	Úroková sazba vkladů v %	Úroková sazba úvěru v %	Úroková sazba překlenovacího úvěru v %	Splatnost úvěru celkem (v letech)	Splatnost úvěru: cí/řádný (v letech)	Měsíční splátka úvěru (% z cílové částky)	Minimální naspořená částka (% z cílové částky)
Garant 15	1	2,95 (do 1 mil.) 3,60 (do 2 mil)	3,4 – 6,9 podle výše úvěru, zajištění, minimální naspořené částky	15	8/7	0,8	45
Variant 15	1,5	4,3		15	8/7	0,8	40
Variant 20	1,5	4,3		20	11/9	0,68	40
Variant 25	1,5	4,3		25	14/11	0,6	40
Variant 30	1,5	4,3		30	18/12	0,56	40

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34)

V systému stavebního spoření jsou i klienti, kteří jsou nuceni žádat o překlenovací úvěr. Je pouze na rozhodnutí stavební spořitelny, zda ho klientovi přidělí. Typy překlenovacích úvěrů Českomoravské stavební spořitelny i s podmínkami, za jakých jsou přiděleny, shrnuje následující tabulka.

Tabulka 22 Překlenovací úvěry u ČMSS

Typ překlenovacího úvěru	K tarifům	Minimální naspořená částka	Úroková sazba v %	Zajištění
Kredit standard	Garant 15 Variant 15 Variant 20	45 % cílové částky 40 % cílové částky 40 % cílové částky	4,8 (do 150 000 Kč) 4,4 (nad 150 000 Kč)	ne
Kredit 90	Garant 15 Variant 15 Variant 20	10 % cílové částky	6,9 (do 150 000 Kč) 6,5 (nad 150 000 Kč)	ne
Topkredit	Garant 15 Variant 15 Variant 20	1 000 Kč	3,8 (do 0,99 mil. Kč) 3,6 (do 1,99 mil. Kč) 3,5 (nad 2 mil. Kč)	nemovitostí
Tophypo (3letý fix)	Variant 25 Variant 30	1 000 Kč	3,7 (do 0,99 mil. Kč) 3,5 (do 1,99 mil. Kč) 3,4 (nad 2 mil. Kč)	nemovitostí
Tophypo (6letý fix)	Variant 25 Variant 30	1 000 Kč	4,0 (do 0,99 mil. Kč) 3,8 (do 1,99 mil. Kč) 3,7 (nad 2 mil. Kč)	nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z (34)

Z údajů v tabulkách č. 22 a č. 23 můžeme dát odpověď na otázku, zda je možno získat při uzavření smlouvy o stavebním spoření současně roční úročení vkladů ve výši 1,5 %, úročení následného úvěru v roční výši 2,95 %, využít možnosti čerpat úvěr bez zajištění a v případě nutnosti a kladného vyjádření stavební spořitelny získat překlenovací s úrokovou sazbou s nejnižší úrokovou sazbou 3,4 % p. a.

Chceme – li opravdu uzavřít smlouvu o stavebním spoření s ročním úročením vkladů ve výši 1,5 %, pak volíme tarif Variant. Zde je pak úročení následného úvěru 4,3% p. a. Chceme – li dosáhnout na úvěr s roční úrokovou sazbou 2,95 %, podepisujeme smlouvu s tarifem Garant a variantou 15 – žádná jiná není možná. Úročení vkladů je jedním procentem. Dále se rozhodneme, že budeme čerpat úvěr do pětiset tisíc, protože vyšší částku nemáme čím zajistit. Ani v tomto případě pro nás nepřipadá v úvahu úroková sazba úvěru 2,95% p. a. Ve všeobecných podmínkách zjistíme, že úvěr s touto úrokovou sazbou je nutno vždy zajistit nemovitostí. Pokud bychom ještě využili úvěru překlenovacího, určitě nedosáhneme na roční úrokovou sazbu 3,4 %, protože tento typ není určen pro tarifní variantu, s kterou bychom chtěli čerpat nejvýhodnější úvěr.

Klient, který hodlá uzavřít smlouvu o stavebním spoření, by měl zvážit, zda tento produkt hodlá využít jako nerizikové uložení dočasně volných finančních prostředků, nebo zda hodlá využít úvěru na rekonstrukci či modernizaci vlastní nemovitosti. Zvážit, zda zvolit klasickou smlouvu se standardními podmínkami, nebo využít časově omezených nabídek. Rozhodně by se neměl nechat zlákat reklamními triky. Jedním z nich je například i často zveřejňovaná informace: roční zhodnocení vkladů 12 %. Vezme – li v úvahu úročení vkladů dvě procenta, nemáme takové zhodnocení ani v prvním roce spoření. Na vklad dvacet tisíc korun dostaneme státní podporu dva tisíce korun, což je deset procent, vložíme – li tuto částku na počátku roku, získáme při jednoduchém úročení 400 Kč. Úroky však podléhají patnáctiprocentní sazbě daně z příjmů. Není zde zohledněna výše poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření, která v tomto zvoleném případě bude činit přibližně 1 500 Kč, což je 1 % z částky 150 000 Kč - cílová částka bude stanovena tak, aby bylo možno využít maximální státní podporu a nedošlo k tzv. přespoření.

4.5 Výhled vývoje stavebního spoření v České republice

Rok 2012 a 2013 přinesl spekulace a pochybnosti o stavebním spoření v České republice. Přípravovaná novela zákona o stavebním spoření zajisté vyvolala obavy mezi střadateli tohoto produktu. V návrhu novely zákona se uvádělo, že stavební spoření bude otevřeno i ostatním bankám. Po problémech bank a družstevních záložen to pro české občany, kteří se neustále spíše orientují na tzv. bezpečné produkty, znamenalo spoustu nejistoty. Naopak spíše s kladným ohlasem se setkal návrh využití úvěru ze stavebního spoření i na možnost tímto způsobem financovat studia. V Rakouské republice je to možné, systém funguje a je přijímám kladně politiky i samotnými občany. Zásahem do zvyklostí našich střadatelů byl i fakt, že rodiny často založily stavební spoření i pro své velmi staré členy domácnosti a v případě jejich úmrtí mohly dále pokračovat ve spoření až k dosáhnutí cílové částky. Nový Občanský zákoník však tuto věc neumožňuje a takové stavební spoření se ukončuje a naspořená částka přechází do dědického řízení a peníze tak může zdědit i ten, kdo se na vkladech nepodílel.

Dalším faktorem, který znamenal pokles zájmu o stavební spoření, byla i skutečnost, že stavební spořitelny začaly důsledněji „dodržovat“ své Všeobecné podmínky. V počátcích stavebního spoření v ČR bylo zvykem, že lidé, kteří uzavřeli smlouvu, spořili nepravidelně nebo spořili určitou dobu a pak své úspory nechávali pouze „zhodnocovat“ na účtu s poměrně vysokým úročením. A samozřejmě nečerpali žádný úvěr, protože úrokové sazby hypoték klesly na historické minimum a úvěr ze stavebního spoření, který je úročen fixní částkou z doby uzavření smlouvy, pro ně nebyl výhodný. Stavební spořitelny samozřejmě potřebují ke své existenci nejen klienty, kteří čerpají úvěr, ale i střadatele, kteří úvěr čerpat nebudou, přesto začaly vypovídat dlouhotrvající smlouvy o stavebním spoření, na kterých se nespořilo dohodnutým způsobem ve stanovených částkách. Tímto způsobem se mohli „zbavit“ pro ně nevýhodných smluv. Celá tahle skutečnost byla poměrně důkladně probírána v médiích a občané s takto ukončenou smlouvou nespěchali uzavírat smlouvu novou.

Následná čísla však dokumentují, že stavební spoření si i přes všechny plánované změny i diskuze o správnosti jednání stavebních spořitelén, našlo spoustu příznivců a je lidmi přijímám jako bezpečný a celkem výhodný produkt. V roce 2013 bylo v České republice uzavřeno 449 588 smluv o stavebním spoření, což je nárůst oproti předcházejícímu roku o 16 495 kusů smluv. V prvním pololetí roku 2014 bylo podle statistik MF ČR uzavřeno smluv 280 tisíc. Znamená to, že uzavřených smluv je zhruba o padesát procent více, než za stejné období roku 2013, kdy počet smluv dosáhl úrovně 186 tisíc kusů. Poklesla však cílová částka – v současnosti činí v průměru 326 tisíc. (64)

Stavebním spořitelénám se nedaří i přes růst počtu smluv zastavit pokles počtu úvěrů ze stavebního spoření. K 30. 6. 2014 dosáhl počtu 783 tisíc. Je to pokles o 32 tisíc úvěrů oproti stavu ke konci roku 2013. Pokles trvá již několik let, úvěry ze stavebního spoření, které jsou dány pevnou sazbou, nejsou variabilní, nelze je operativně přizpůsobit situaci na trhu a zásadám stavebního spoření, nejsou schopny konkurovat levným hypotečním úvěrům, které pružně odrážejí ekonomickou situaci. (64)

Stavební spoření v České republice je velmi oblíbené. Je třetím největším po Německu a Rakousku. Zajisté však bude muset projít změnou, aby byl celý systém využíván v celé šíři. Velkou inspirací nám může být určitě systém používaný v Rakouské republice, který je v některých podmínkách (termín a výše splátek) velmi striktní, ale také poměrně variabilní a tak lépe využívá současné situace na trhu. Přesto je u občanů velmi oblíben nejen ve fázi spořicí, ale i fázi úvěrové – účastníci stavebního spoření následný úvěr využívají a počet úvěrů ze stavebního spoření roste.

5 Diskuse

Vladimír Urbánek z Kurzy.cz uveřejnil koncem roku 2013 článek pod titulem „Češi loni přišli díky stavebnímu spoření o 83 milionů.“ Využívá analýzu společnosti Swiss Life Select. Píše: „Stavební spoření si jen za loňský rok uzavřelo 433 000 lidí, nejčastěji s čistou úrokovou mírou 1,7 %. Inflace přitom v loňském roce dosáhla výše 3,3 %, za posledních 10 let pak 2,4 %. Státní podpora tohoto spoření poklesla na maximálně 2000 Kč ročně. Úhrnná ztráta, která těmto klientům za loňský rok zejména díky inflaci vznikla, dosahuje nejméně 83,1 mil. Kč (192 Kč na osobu).“ Dále mimo jiné cituje generálního ředitele společnosti Swiss Life Select Martina Vlacha, který říká: „Situace okolo stavebního spoření je ukázkovým příkladem, jak nízká je úroveň finanční gramotnosti v České republice a jak zoufale se zde nedostává kvalitního a hlavně důvěryhodného finančního poradenství“ (63)

Souhlasím s názorem ředitele Valacha, že občané České republiky většinou nemají znalosti finanční matematiky, a proto investují převážně konzervativně a nemají příliš důvěru k dlouhodobě vázaným investicím. Skutečnost, že lidé nemají důvěru ve finanční poradce a nevyužívají tak jejich služeb, je dána v převážné většině jejich chováním. Snaha dosáhnout co nejvyšší provize převyšuje snahu uspokojit klienta. Je nutno také podotknout, že samy finanční instituce, včetně pojišťovacích, nutí své zaměstnance a zprostředkovatele k uzavírání různých smluv tak, aby společnost vykazovala co nejlepší výsledky, zájem klienta však není prvořadý, ten je často zklamán a nakonec zjistí, že uzavřená smlouva je pro něho nevýhodná a finančně zatěžující. Analýza, která byla v článku citována, byla srozumitelná pro občany, kteří se o své finance dokáží postarat. Dle mého názoru, obyčejné střadatele mohla spíše odradit. Oni spíše vidí, kolik svých prostředků vložili a kolik jich nakonec dostanou. Nějaká časová hodnota peněz jim ve většině případů mnoho neříká. Myslím, že pokud chceme, aby občané dosáhli určitého stupně finanční gramotnosti, je třeba je v první řadě podporovat v tom, aby vůbec spořili, aby se nebáli využívat i dlouhodobé nástroje, než aby jim volné prostředky ležely na běžných účtech, kde svoji hodnotu ztrácejí ještě více. Pokud se naučí využívat méně rizikové investice, dokáží se zorientovat v různých pojmech a číslech, někteří jistě přistoupí i k ziskovějším, ale také rizikovějším produktům.

Gabriela Klimánková na serveru Měšec.cz v článku pod titulem „Obliba stavebka mezi lidmi opět roste. Úvěry ale lidé nechtějí.“ píše s odkazem na ČTK o zvyšujícím se zájmu občanů ČR o stavební spoření. Zdůrazňuje, že však není mezi lidmi zájem o následné úvěry s odůvodněním, že je tomu tak vždy, když jsou levné hypoteční úvěry u bank. (65)

Autorka ve svém článku stroze popisuje situaci na českém trhu stavebního spoření. Článek uzavírá slovy, že počet úvěrů uzavřených u stavebních spořitelen klesá, že si levné úvěry stavební spořitelny nemohou dovolit. Víme, jaká jsou pravidla daná zákonem. Myslím, že zde je prostor pro naše zákonodárce, aby zvážili možnost využít stejnou praxi, jakou mají například v Rakousku, kde jsou určena pevná pravidla stavebního spoření pro fázi spořicí i úvěrovou, přesto mají možnost lépe reagovat na situaci na trhu. Účastníci, kteří v Rakousku vstupují do systému stavebního spoření, neznají přesné úročení vkladů ani úrokovou sazbu následných úvěrů, přesto je to produkt velmi oblíbený a funguje bez větších výkyvů téměř sto let.

Arsen Lazarevič na serveru Měšec.cz poukazuje v titulu „Stavební spořitelny hledají další způsoby, jak se zbavit nevýhodných klientů“ na skutečnost, že stavební spořitelny ukončují platné smlouvy z minulosti, na nichž je překročena předem dohodnutá cílová částka. (66) Problematiku rušení platných smluv rozebírá ve svém článku s názvem „ČMSS vypoví starší smlouvy. Stačí nespořit pravidelně“ na serveru Hypoindex.cz i Petr Zámečník. (67) Pan Zámečník poukazuje na skutečnost, že stavební spořitelny (a to nejen ČMSS) ukončují smlouvy u klientů, kteří nespoří a pouze tzv. nechávají své úspory ležet na účtu s vysokým úročením.

Článků a komentářů s touto tematikou se na různých serverech v posledním roce objevilo bezpočet. Stavební spořitelny se opravdu snaží ukončit dlouhotrvající smlouvy, zvláště ty, které překročily naspořenou cílovou částku a ty, kde klient minimálně jednou za rok nevloží žádné prostředky. Druhou možností je snaha příslušné stavební spořitelny tuto smlouvu převést na novou, s podmínkami, které odpovídají nové situaci. Nechci v žádném případě obhajovat pouze stavební spořitelny, ale pokud nahlédneme do Všeobecných obchodních podmínek, nalezneme zde ustanovení o tom, že ve fázi spořicí nelze překročit smlouvenou cílovou částku. Pokud se tak stane, je možno cílovou částku navýšit, ovšem zároveň dojde ke změně parametrů smlouvy. Rovněž ve Všeobecných podmínkách najdeme ustanovení o splátkách, které jsou pravidelné, minimálně je však povinný jeden vklad ročně. Samozřejmě, že v době, kdy se stavební spoření u nás rozvíjelo a bylo

potřebné získat dostatečný počet účastníků, aby systém mohl úspěšně fungovat, stavební spořitelny nekompromisně netrvaly v některých případech na přesném dodržování Všeobecných podmínek. V současné době, kdy se situace v oblasti úrokových sazeb výrazně změnila, se však musí přizpůsobit novým podmínkám a nemohou zvýhodňovat pouze některé klienty. Články podobného typu spíše vnášejí chaos mezi lidmi, kteří nejsou znalci investování a finančních produktů. Systém stavebního spoření v naší republice pak vykazuje velké výkyvy vždy v době, kdy dojde k nějaké změně.

6 Závěr

Stavební spoření je v České republice mladý, ale velmi úspěšný produkt. Již v počátcích své existence si získal oblibu velké části naší populace. Je to velmi bezpečný produkt, na němž si spousta občanů poprvé vyzkoušela pravidelnost a dlouhodobost spoření. Funguje na velmi podobném principu jako stavební spoření v Rakousku, kde je velmi oblíbeno a bez větších výkyvů funguje téměř sto let.

Stavební spoření v České republice je založeno na fixním principu. Vše je přesně dané při vstupu do systému, veškeré sazby jsou fixní – ve fázi spořicí i úvěrové na dobu neurčitou. Pokud má však dojít k nějaké změně ať ve výši státní podpory nebo v úrokových sazbách, okamžitě to v České republice znamená výkyv v chování účastníků systému stavebního spoření. Češi, kteří nejsou příliš nakloněni spoření, zvláště tomu dlouhodobému, se okamžitě při každé změně odchyľují od svého chování. Pokud cítí, že by mohli přijít o nějakou výhodu, okamžitě smlouvy uzavírají, v době, kdy cítí, že je změna pro ně „negativní“ – že o něco tzv. přicházejí, smlouvy ruší. V Rakouské republice je souběžně s fixním principem užíván způsob variabilní. Přestože způsob úročení vkladů a následných úvěrů není v době uzavírání smlouvy o stavebním spoření pevně dán a jsou nastaveny pouze hodnoty minimální a maximální výše úrokových sazeb, je o tento druh produktů zájem.

Stavební spoření v České republice by dle mého názoru mělo projít určitými změnami. Myslím, že by bylo vhodné uvažovat o zrušení možnosti využívat státní podporu (za předpokladu, že budou dodržena jiná pravidla) po neomezenou dobu. Produkt pak ztrácí na své pružnosti a atraktivnosti. Myslím, že variabilní princip, který je užíván u našich jižních sousedů, je zajímavým způsobem, jak produkt stavebního spoření zatraktivnit. Lidé by více začali vnímat skutečnost, že úrokové sazby je nutno odvíjet od vývoje ekonomiky. Pokud by se úrokové sazby vkladů pohybovaly například mírně nad úrokovými sazbami terminovaných vkladů, pak by následné úvěry mohly snáze konkurovat hypotečním úvěrům. A čerpání úvěrů je pro stavební spořitelny velmi důležité. Pak systém může fungovat jako uzavřený produkt – z vkladů jsou financovány úvěry. I za této situace je stavební spoření stále produkt, který je zvýhodňován státem tím, že je vyplácena státní podpora. Protože otázka bydlení občanů je pro stát důležitá, určitě bych státní podporu neomezoval, spíše bych hranici ročního vkladu posunul o čtyři až pět tisíc směrem nahoru.

Pro klienty, kteří se rozhodnou využít stavební spoření pouze jako spořicí produkt, by mohla být stanovena prodloužená doba čerpání státní podpory, na deset, možná patnáct let. Samozřejmě pokud by se klient přece jen rozhodl, že bude čerpat úvěr ze stavebního spoření, muselo by se vše zpětně přepočítat. Rovněž pro děti, za které do určité doby spoří jejich rodiče, by mohlo být zvoleno čerpání státní podpory po delší dobu, maximálně však do doby, než dokončí svá studia. Zároveň bych uvítal, aby následný úvěr ze stavebního spoření mohl být mladými lidmi využit k pokrytí nákladů spojených se získáním vysokoškolského vzdělání. Samozřejmě ve výši, která přibližně odpovídá průměrným nákladům na vysokoškolská studia. Naopak lidmi staršími by mohl být následný úvěr využit k úhradě ozdravných lázeňských pobytů.

Návrh, že by stavební spoření bylo otevřeno klasickým bankám, určitě vyžaduje pečlivé zvážení. Přestože banky v České republice jsou v dobré kondici a většinový podíl v českých stavebních spořitelnách mají právě banky, asi bych spíše podpořil návrh, aby stavební spoření zůstalo uzavřeným systémem provozovaným specializovanými bankami, které nemají ze zákona dovoleno investovat peněžní prostředky svých střadatelů do rizikových produktů.

Stavební spoření by určitě mělo projít změnami. Ke spokojenosti klientů – drobných střadatelů, obyčejných občanů, tak i stavebních spořitelen, které by mohli pružněji reagovat na ekonomický vývoj a být konkurenceschopnější vůči klasickým bankám nejen v úrokových sazbách vkladů, ale hlavně následných úvěrů. Rozhodně by však mělo zůstat stavební spoření s podporou státu, přestože může být použita námitka, proč by měl stát zvýhodňovat jeden produkt před jiným. Otázka bydlení a zajištění občanů na stáří by měla zůstat jednou z priorit státu.

Seznam zdrojů

- [1] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [2] LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [3] POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [4] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno:ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
- [5] SYROVÝ Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada Publishing a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [6] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2012*. Mfcr.cz [online]. 2013 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2012/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-10408>>.
- [9] *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice*. Mfcr.cz [online]. 2008 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2008/zakladni-ukazatele-vyvoje-31-3-2008-1449>>.
- [10] *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2012*. Mfcr.cz [online]. 2013 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-financniho-trhu/2012/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-rok-2012-12640>>.
- [11] *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011*. Mfcr.cz [online]. 2012 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-financniho-trhu/2011/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-v-roce-2011-6515>>.

- [12] *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010*. Mfcr.cz [online]. 2011 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-financniho-trhu/2010/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-v-roce-2010-6513>>.
- [13] *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2009*. Mfcr.cz [online]. 2010 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-financniho-trhu/2009/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-v-roce-2009-6510>>.
- [14] ZIMOVÁ, Zuzana. *Stavební spoření u sousedů – Rakousko*. Dům & zahrada.cz [online]. 2004 [cit. 2013-6-15]. Dostupné na: <<http://www.dumazahrada.cz/stavba-rekonstrukce/penize-pravo/2004/3/24/stavebni-sporeni-u-sousedu-rakousko/>>.
- [15] *Výroční zpráva za rok 2012*. Cmss.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vyrocni-zpravy/2012/Vyrocni_zprava_CMSS_2012--final.pdf>.
- [16] *Výroční zpráva za rok 2011*. Cmss.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <https://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz11/vyrocni_zprava_CMSS_za_rok_2011.pdf>.
- [17] *Výroční zpráva za rok 2010*. Cmss.cz [online] 2011 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <https://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz10/vz_2010_vcdoplneni_cz.pdf>.
- [18] *Výroční zpráva za rok 2012*. Rsts.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy/2012/>>.
- [19] *Výroční zpráva za rok 2011*. Rsts.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy/2011/>>.
- [20] *Výroční zpráva za rok 2010*. Rsts.cz [online] 2011 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy/2010/>>.
- [21] *Výroční zpráva 2012*. Burinka.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocni-zpravy/sscs-vyrocni-zprava-za-rok-2012.pdf>>.

- [22] *Výroční zpráva 2011*. Burinka.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocní-zpravy/sscs-vyrocní-zprava-za-rok-2011.pdf>>
- [23] *Výroční zpráva 2010*. Burinka.cz [online] 2011 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <<http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocní-zpravy/sscs-vyrocní-zprava-za-rok-2010.pdf>>.
- [24] *Výroční zpráva 2012*. Wuestenrot.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_977_GENERAL.pdf>.
- [25] *Výroční zpráva 2011*. Wuestenrot.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_938_GENERAL.pdf>.
- [26] *Výroční zpráva 2010*. Wuestenrot.cz [online] 2011 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_501_GENERAL.pdf>.
- [27] *Výroční zpráva 2012*. Modrapyramida.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ_2012_CZ.pdf>.
- [28] *Výroční zpráva 2011*. Modrapyramida.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ_2011_CZ.pdf>.
- [29] *Výroční zpráva 2010*. Modrapyramida.cz [online] 2011 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ10_CZ_FINAL_290411.pdf>.
- [30] *Databáze časových řad ARAD*. Cnb.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-18]. Dostupné na: <http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=0&p_lang=CS>.
- [31] *Slovník pojmů*. Acss.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-25]. Dostupné na: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/>>.
- [32] *Zpráva o finanční stabilitě 2012/2013*. Cnb.cz [online] 2013 [cit. 2013-06-26]. Dostupné na: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013.pdf>.

- [33] *Zpráva o finanční stabilitě 2011/2012*. Cnb.cz [online] 2012 [cit. 2013-06-26]. Dostupné na: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012.pdf>.
- [34] *Stavební spoření. Úvěry. Obchodní podmínky*. Cmss.cz [online] 2013 [cit. 2013-09-27]. Dostupné na: <<https://www.cmss.cz/#/>>.
- [35] *Stavební spoření. Úvěry. Obchodní podmínky*. Wuestenrot.cz [online] 2013 [cit. 2013-09-18]. Dostupné na: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/>>.
- [36] *Stavební spoření. Úvěry. Obchodní podmínky*. Burinka.cz [online] 2013 [cit. 2013-09-22]. Dostupné na: <<http://www.burinka.cz/>>.
- [37] *Stavební spoření. Úvěry. Obchodní podmínky*. Modrapyramida.cz [online] 2013 [cit. 2013-09-22]. Dostupné na: <<http://www.modrapyramida.cz/>>.
- [38] *Stavební spoření. Úvěry. Obchodní podmínky*. Rsts.cz [online] 2013 [cit. 2013-09-22]. Dostupné na: <<http://www.rsts.cz/>>.
- [39] *Bausparen in Österreich – Welche Vorteile bietet ein Bausparvertrag?* Mytoday.at [online]. 2013 [cit. 2013-7-31]. Dostupné na: <<http://www.mytoday.at/bausparen-in-oesterreich-welche-vorteile-bietet-ein-bausparvertrag/>>.
- [40] *Arbeitsforum der Österreichischen Bausparkassen (AÖB)*. Aoeb.at [online]. 2013 [cit. 2013-7-31]. Dostupné na: <<http://www.aoeb.at/index.html>>.
- [41] *Austria*. Oecd.org [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<http://www.oecd.org/austria/>>.
- [42] *Geschäftsbericht 2012*. Abv.at [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.abv.at/cps/xbcr/SID-D7F2CBCF-D4DA2839/internetv10/blobs/PDF/Geschaeftsbericht_2012.pdf>.
- [43] *Geschäftsbericht 2011*. Abv.at [online]. 2012 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.abv.at/cps/xbcr/SID-9B7AD6EF-8DE80E1F/internetv10/blobs/PDF/Geschaeftsbericht_2011.pdf>.

- [44] *Geschäftsbericht 2010*. Abv.at [online]. 2011 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.abv.at/cps/xbcr/internetv10/blobs/PDF/Geschaeftsbericht_2010.pdf>.
- [45] *Geschäftsbericht 2010*. Bausparen.at [online]. 2011 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<https://www.bausparen.at/eBusiness/services/resources/media/314933534010554625-308249421572658315-734054599475944529-1-39-NA.pdf>>.
- [46] *Geschäftsbericht 2011*. Bausparen.at [online]. 2012 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<https://www.bausparen.at/eBusiness/services/resources/media/314933534010554625-308249421572658315-820810443680455198-1-39-NA.pdf>>.
- [47] *Geschäftsbericht 2012*. Bausparen.at [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<https://www.bausparen.at/eBusiness/services/resources/media/314933534010554625-308249421572658315-910523331914723395-1-39-NA.pdf>>.
- [48] *Geschäftsbericht 2010*. Wuestenrot.at [online]. 2011 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.at/webapp_homepage/media/unternehmen/konzern/daten/GB_WVAG_2010.pdf>.
- [49] *Geschäftsbericht 2011*. Wuestenrot.at [online]. 2012 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.at/webapp_homepage/media/unternehmen/konzern/daten/GB_BWAG_2011.pdf>.
- [50] *Geschäftsbericht 2012*. Wuestenrot.at [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.at/webapp_homepage/media/unternehmen/konzern/daten/GB_BWAG_070513_WEB.pdf>.
- [51] *Geschäftsbericht 2012*. Sbausparkasse.at [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<http://www.sbausparkasse.at/de/Downloads/0901481b800fb7ea.pdf>>.
- [52] *Geschäftsbericht 2011*. Sbausparkasse.at [online]. 2012 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<https://www.sbausparkasse.at/de/Downloads/0901481b8009c867.pdf>>.
- [53] *Geschäftsbericht 2010*. Sbausparkasse.at [online]. 2011 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <http://www.diesbausparkasse.at/gb10/files/sbau_gb_2010.pdf>.

- [54] *Slovník pojmů. Euribor.* Business center.cz [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<http://business.center.cz/business/pojmy/p1755-EURIBOR.aspx>>.
- [55] *Bausparkassengesetz – (BSpG) BGBl. Nr. 532/1993.* Dostupné na: <<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004829>>.
- [56] *Bankwesengesetz – (BWG). BGBl. Nr. 532/1993.* Dostupné na: <<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004827>>.
- [57] *Bausparen.* Bankkonditionen.at [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<http://www.bankkonditionen.at/produkte/bausparen.cfm>>.
- [58] *Bausparvertrag.* Wikipedia.org [online]. 2013 [cit. 2013-8-31]. Dostupné na: <<http://de.wikipedia.org/wiki/Bausparvertrag>>.
- [59] *Bausparkasse Wüstenrot AG.* Wuestenrot.at [online]. 2014 [cit. 2014-2-25]. Dostupné na: <http://www.wuestenrot.at/webapp_homepage/spring/pages/de/unternehmen/konzern/wuestenrot_gruppe/gruppe_einzelansicht_624.xhtml>.
- [60] *s Bausparkasse.* s Bausparkasse.at [online]. 2014 [cit. 2014-2-25]. Dostupné na: <<http://www.sbausparkasse.at>>.
- [61] *Raiffeisen Bausparkasse.* Bausparen.at [online]. 2014 [cit. 2014-2-25]. Dostupné na: <https://www.bausparen.at/eBusiness/01_template1/314933534010554625-NA-NA-NA-39-NA.html>.
- [62] *Allgemeine Bausparkasse. ABV Bausparen.* Abv.at [online]. 2014 [cit. 2014-2-25]. Dostupné na: <<http://www.abv.at/>>.
- [63] *URBÁNEK Vladimír Stavební spoření. Češi loni přišli díky stavebnímu spoření o 83 milionů.* Kurzy.cz [online]. 14. 10. 2013 [cit. 2014-9-19]. Dostupné na: <<http://www.kurzy.cz/zpravy/357588-cesi-loni-prisli-diky-stavebnimu-sporeni-o-83-milionu/>>.

- [64] *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 30.06.2014.* Mfcr.cz [online]. 2014 [cit. 2014-9-22]. Dostupné na: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-10408>>.
- [65] KLIMÁNKOVÁ, Gabriela. *Obliba „stavebka“ mezi lidmi opět roste. Úvěry ale lidé nechtějí.* Měšec.cz [online]. 16. 9. 2014 [cit. 2014-9-22]. Dostupné na: <<http://www.mesec.cz/aktuality/obliba-stavebka-mezi-lidmi-opet-roste-uvery-ale-lide-nechteji/>>.
- [66] LAZAREVIČ, Arsen. *Stavební spořitelny hledají další způsoby, jak se zbavit nevýhodných klientů.* Měšec.cz [online]. 25. 6. 2013 [cit. 2014-9-22]. Dostupné na: <<http://www.mesec.cz/aktuality/stavebni-sporitelny-hledaji-dalsi-zpusoby-jak-se-zbavit-nevyhodnou-klientu/>>.
- [67] ZÁMEČNÍK, Petr. *ČMSS vypoví starší smlouvy. Stačí nespořit pravidelně.* Hypoindex.cz [online]. 25. 6. 2013 [cit. 2014-9-24]. Dostupné na: <<http://www.hypoindex.cz/cmss-vypovi-stars-smlouvy-staci-nesporit-pravidelne/>>.

Seznam tabulek

Tabulka 1	Prostředky na finančním trhu v ČR (v mld. Kč)
Tabulka 2	Vývoj stavebního spoření v ČR – počet smluv
Tabulka 3	Vývoj stavebního spoření v Rakousku – počet smluv
Tabulka 4	Státní podpora v ČR v letech 1993 – 2013
Tabulka 5	Vyplacená státní podpora v ČR v letech 2007 – 2012 (v mld. Kč)
Tabulka 6	Státní podpora v Rakousku
Tabulka 7	Vyplacená státní podpora v Rakousku v letech 2007 – 2012 v mil. €
Tabulka 8	Srovnání státní podpory v ČR a Rakousku v roce 2012
Tabulka 9	Srovnání vyplacené částky státního příspěvku ke stavebnímu spoření v České republice a Rakouské republice v Kč, v €
Tabulka 10	Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny v ČR
Tabulka 11	Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny v Rakousku
Tabulka 12	Srovnání počtu smluv a objemu úvěrů v ČR a Rakousku
Tabulka 13	Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv
Tabulka 14	Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv
Tabulka 15	Obecné srovnání podmínek klasických produktů stavebních spořitelen v České republice a v Rakousku
Tabulka 16	Úrokové sazby produktů stavebních spořitelen v ČR
Tabulka 17	Úrokové sazby produktů stavebních spořitelen v Rakousku
Tabulka 18	Úrokové sazby úvěrů stavebních spořitelen v Rakousku
Tabulka 19	Poplatky - stavební spořitelny v ČR (rok 2013)
Tabulka 20	Poplatky za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření v ČR
Tabulka 21	Stavební spoření a úvěry u ČMSS
Tabulka 22	Překlenovací úvěry u ČMSS

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj stavebního spoření v ČR – počet smluv

Graf 2 Vývoj stavebního spoření v Rakousku – počet smluv

Graf 3 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle počtu smluv

Graf 4 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle objemu (v mld. Kč)

Graf 5 Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny – podle objemu (v mld. €)

Graf 6 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv v letech 2010 – 2012 (v ks)

Graf 7 Podíl na trhu v % podle počtu nově uzavřených smluv (2012)

Graf 8 Podíl na trhu podle počtu nově uzavřených smluv v letech 2010 – 2012 (v ks)

Graf 9 Podíl na trhu v % podle počtu nově uzavřených smluv (2012)