

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Stavební spoření v České republice a Spolkové republice Německo

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Iveta ŠNAJDEROVÁ**

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

Znojmo, 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci Stavební spoření v České republice a ve Spolkové republice Německo vypracovala samostatně s použitím literatury, kterou uvádím v seznamu.

Ve Znojmě dne 24. dubna 2012

.....

podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své bakalářské práce Ing. Oldřichu Šobovi, Ph.D. za odborné konzultace a cenné připomínky, které mi poskytl během zpracování této bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Iveta ŠNAJDEROVÁ
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	Stavební spoření v České republice a Spolkové republice Německo
Název (v angličtině)	Building saving in the Czech Republic and in Germany

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem bakalářské práce je vyhodnocení analýzy a komparace stavebního spoření v České republice a Spolkové republice Německo dle stanovených kritérií a navrhnout související doporučení.

Postup práce:

1. Vypracování podrobné osnovy postupu tvorby BP.
2. Studium literatury, shromáždění poznatků pro teoretickou část BP.
3. Analýza stavebního spoření v ČR a SRN dle stanovených kritérií.
4. Komparace stavebního spoření v ČR a SRN dle stanovených kritérií.
5. Vyhodnocení a návrh doporučení.

Metody: Základními metodickými postupy budou analýza a komparace, které budou realizovány dle stanovených kritérií týkajících se jednak spořicí a jednak úvěrové části stavebního spoření v uvedených zemích.

Rozsah práce: 40 - 55

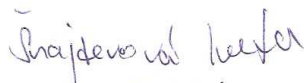
Seznam odborné literatury:

1. KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
2. LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
3. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. Vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
4. RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
5. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2012




Iveta ŠNAJDEROVÁ
autor


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


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

Abstrakt

Tato práce analyzuje stavební spoření a pomocí komparace vyhodnocuje tento produkt v České republice a ve Spolkové republice Německo dle stanovených kritérií. Komparace v obou uvedených zemích se týká spořicí i úvěrové fáze. Na základě výsledků jsou stanoveny výhody, nevýhody a doporučení.

Zvolená kritéria:

průměrná úložka

státní podpora

výše úrokových sazeb

délka stavebního spoření

druhy úvěrů

poplatky

Abstract

This thesis analyzes the building savings and by comparison evaluates the product in the Czech Republic and the Federal Republic of Germany according to set criteria. Comparison in both countries relates to the saving and loan phase. Based on the results are set out the advantages, disadvantages and recommendations are set out.

The selected criteria:

average deposit

state aid

interest rates

length of building savings

types of loans

charges

Obsah

1	Úvod	8
2	Cíl práce a metodika	9
3	Teoretická část.....	12
3.1	Stavební spoření v České republice	12
3.1.1	Vývoj a charakteristika	12
3.1.2	Vymezení stavebního spoření	13
3.1.2.1	Stavební spořitelny	13
3.1.2.2	Smlouva o stavebním spoření	14
3.1.2.3	Účastník stavebního spoření	15
3.1.2.4	Cílová částka	15
3.1.3	Spořicí část.....	16
3.1.3.1	Výnosnost.....	17
3.1.3.2	Poplatky.....	18
3.1.3.3	Účelovost.....	19
3.1.3.4	Daňová zátěž.....	19
3.1.3.5	Vázací lhůta.....	19
3.1.4	Úvěrová část.....	19
3.1.4.1	Podmínky pro získání úvěru	20
3.1.4.2	Nákladovost.....	20
3.1.4.3	Účelovost.....	22
3.1.4.4	Překlenovací úvěr	23
3.1.4.5	Prokazování úvěrové bonity žadatele o úvěr	24
3.2	Stavební spoření ve Spolkové republice Německo.....	25
3.2.1	Vývoj a charakteristika.....	25
3.2.2	Vymezení stavebního spoření	26
3.2.2.1	Stavební spořitelny	26
3.2.3	Spořicí část.....	27
3.2.3.1	Výnosnost.....	28
3.2.3.2	Vázanost a účelovost	29
3.2.3.3	Poplatky.....	30
3.2.4	Úvěrová část.....	30

3.2.4.1	Podmínky pro získání úvěru	30
3.2.4.2	Nákladovost.....	31
3.2.4.3	Překlenovací úvěr.....	31
4	Praktická část.....	32
4.1	Česká republika	33
4.1.1	Varianta první	33
4.1.2	Varianta druhá	35
4.1.2.1	Mezi úvěrová fáze	35
4.1.2.2	Úvěrová fáze	37
4.2	Spolková republika Německo	42
4.2.1	Varianta první	42
4.2.2	Varianta druhá	44
4.2.2.1	Mezi úvěrová fáze	44
4.2.2.2	Úvěrová fáze	48
5	Vyhodnocení srovnání	52
6	Závěr.....	53
7	Seznam použité literatury.....	54
8	Seznam příloh.....	58

1 Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá stavebním spoření v České republice a ve Spolkové republice Německo. Tento finanční produkt je oblíben v mnoha zemích. V 90. letech se otevřel finanční trh a díky tomu zde mohlo vzniknout stavební spoření a následně stavební spořitelny.

Tato situace napomohla hlavně mladým lidem, kteří řeší otázku bydlení, jelikož po studiu nemají finanční prostředky na vlastní bydlení.

Stát řeší bytovou otázku právě prostřednictvím stavebního spoření. Na toto spoření přispívá státní podporou, která má právě pomoci mladým lidem s řešením vlastního bydlení.

V současné době je stavební spoření se státní podporou využíváno nejen ke spoření, ale také k poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Úvěry ze stavebního spoření se staly konkurentem úvěrů hypotečních.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem této bakalářské práce je vyhodnocení porovnání stavebního spoření v České republice a Spolkové republice Německo podle kritérií. U spořicí fáze jsou kritérii výnosnost, riziko, likvidita a úvěrová fáze je vyhodnocena z pohledu nákladů.

Tohoto cíle bude dosaženo pomocí dílčích cílů, kdy bude srovnávaná spořicí fáze, úvěrová fáze i celkové stavební spoření v obou uvedených zemích.

Pro porovnání stavebního spoření bude použita měsíční úložka taková, která odpovídá částce pro dosažení maximální státní podpory na stavebním spoření v obou uvedených zemích. V další variantě si klient bude brát překlenovací úvěr ze stavebního spoření v celé částce na průměrný byt v České republice a ve Spolkové republice Německo. Nejprve bude posuzován překlenovací úvěr následně pak řádný. Také budou vyhodnoceny výhody a nevýhody překlenovacího úvěru. Následně se bude celá částka, kterou platí klient za překlenovací úvěr pouze spořit a následně po splnění kritérií bude překlenovací úvěr převrhnut do další fáze řádného úvěru. Konečné srovnání bude na základě nákladů a výnosů na financování bytu právě prostřednictvím stavebního spoření. Celkové zhodnocení bude analyzovat výnosy ze stavebního spoření, které právě slouží na koupi bytu a náklady na úvěr ze stavebního spoření, které účastník musí zaplatit, aby si tento byt mohl pořídit.

K postupu bylo přistoupeno z důvodu odlišných životních úrovní v obou zemích, jelikož bude stavební spoření adekvátně srovnáváno v obou zemích.

V praktické části jsou vyhodnoceny a následně srovnány jednotlivé varianty v obou zemích, za použití poznatků z teoretické části a za použití následujících vzorců:

Budoucí hodnota při jednoduchém úročení

$$K_n = K_0 \cdot (1 + i \cdot n)$$

Kde: K_n je výše kapitálu na konci n-tého roku

K_0 je původní kapitál

i je úroková sazba za úrokové období

n počet úrokových období ¹

Budoucí hodnota při složeném úročení

$$K_n = K_0 \cdot (1 + i)^n$$

Kde: K_n je výše kapitálu na konci n-tého roku

K_0 je původní kapitál

i je úroková sazba za úrokové období

n počet úrokových období ²

Budoucí hodnota anuity neboli dlouhodobé spoření

$$S = a \cdot m \cdot \left(1 + \frac{m \pm 1}{2 \cdot m} \cdot r \right) \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r},$$

Kde: S je naspořená částka, budoucí hodnota anuity

a je výše anuity

¹ RADOVÁ, Jarmila – DVOŘÁK, Petr – MÁLEK, Jiří *Finanční matematika pro každého: 7. aktualizované vydání*, Praha: Grada Publishing, 2009 s. 40 ISBN 978-80-247-3291-6., str. 33

² RADOVÁ, Jarmila – DVOŘÁK, Petr – MÁLEK, Jiří *Finanční matematika pro každého: 7. aktualizované vydání*, Praha: Grada Publishing, 2009 s. 40 ISBN 978-80-247-3291-6., str. 46-47

- m je počet anuit za jedno úrokové období
- r je úroková sazba za úrokové období
- n je počet úrokových období ³

Úvěr

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - v^n}$$

Kde: a je výše splátky (annuity)

D je výše poskytnutého úvěru

v je diskontní faktor , $v = \frac{1}{1 + r}$ kde r je úroková sazba za úrokové období

n je počet úrokových období splácení úvěru⁴

³ ŠOBA, Oldřich. *Díl 4: Budoucí hodnota annuity* [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z WWW: <http://web2.mendelu.cz/pef_118_video/materialy/4_dil.pdf>

⁴ ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Díl 7: Úvěry* [online]. 2012, [cit. 2012-02-02]. Dostupné z WWW: <http://web2.mendelu.cz/pef_118_video/materialy/7_dil.pdf>

3 Teoretická část

3.1 Stavební spoření v České republice

3.1.1 Vývoj a charakteristika

Stavební spoření se v České republice začalo rozvíjet začátkem 90. let. Na český trh se dostalo schválením zákona, který vstoupil v platnost pod číslem 93/1993 Sb., o stavebním spoření a stavební podpoře stavebního spoření. Díky tomuto zákonu vzniklo šest stavebních spořitelen s částečnou účastí stavebních spořitelen z Republiky Rakouska a Spolkové republiky Německo. Dnes na českém trhu nalezneme pět stavebních spořitelen, jelikož se sloučily dvě stavební spořitelny Raiffeisen a Hypo v roce 2008. Ačkoliv bylo stavební spoření v České republice novým a málo známým produktem, získalo si velmi rychle oblibu u občanů. K zisku popularity hlavně přispěla státní podpora, která lákala další nové a nové klienty. Další částí popularity tvořily zkušenosti, které k nám přinesli zkušení partneři ze zahraničních stavebních spořitelen, kde již byl tento produkt obvyklý. V podvědomí klientů jsou spořitelny brány bezpečné a spolehlivé. Na příklad v 90. letech postihly problémy řadu bank, ale i přesto zůstaly stavební spořitelny vnímány jako bezpečné a spolehlivé.⁵

Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření klientovy bylo připsáno zálohově na účet 25 % z naspořené částky, maximálně však ve výši 4 500 Kč, což je rovno naspořené částce 18 000 Kč. Aby klientovi byla vyplacena státní podpora nesměl pět let nakládat se stavebním spořením, tento časový úsek se nazývá vázací lhůta, nebo mu byl přidělen úvěr ze stavebního spoření před vypršením vázací lhůty. Klient však musel doložit účelovost využití naspořených prostředků včetně státní podpory. Po uplynutí vázací doby mohl účastník nakládat s finančním objemem libovolným způsobem, tedy i se státní podporou. Klient však měl možnost spořit více jak pět let. Tato hranice není zákonem určena. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření byl novelizován zákonem č. 83/1995 Sb. Tato novelizace zavedla pojem překlenovací úvěr ze stavebního spoření a stavební spořitelny jej mohly poskytovat. Další změny určoval zákon č. 423/2003 Sb.,

⁵KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str.14

s účinností od 1. ledna 2004. Tato novelizace byla nezbytná z důvodu vstupu České republiky do Evropské unie. A také snížila státní podporu z 4 500 Kč na 3 000 Kč, naspořená částka, ze které byla vyplacena maximální státní podpora, je 20 000 Kč. Výše státní podpory byla tedy stanovena na 15%. V neposlední řadě byla změněna vázací lhůta, která byla prodloužená o jeden rok, z pěti let na šest let. Díky zpřísněným podmínkám a snížení státní podpory ve velké míře narostl počet smluv stavebního spoření uzavřených do 31. prosince 2003. Další změna byla provedena pomocí zákona č. 292/2005 Sb., která zavazovala stavební spořitelny při uzavření smlouvy o stavebním spoření garantovat výši a vývoj poplatků.⁶

Od roku 2012 platí nová novela pro stavební spoření se státní podporou. Z hlavních změn, které právě způsobila tato novela, je snížení státní podpory na maximálně 2000,- Kč za rok. Účastníkovi stavebního spoření se připíše státní podpora maximálně z vložených 20 000,- Kč za rok. Státní podpora tedy klesla z 15 % na nyníjších 10 % z vkladů. U smluv uzavřených před rokem 2004 klesla státní podpora také na 10 % z maximálně 20 000,- Kč za rok, i když se dříve počítala z 18 000,- Kč za rok. Nová státní podpora a její výpočet platí tedy pro všechny smlouvy i pro ty, které byly uzavřeny před rokem 2004. Od roku 2011 skončilo osvobození úroků od daně z příjmů. Úroky jsou zdaněny 15 % sazbou daně z příjmů. V roce 2012 se připíše na účet stavebního spoření státní podpora v částce nejvýše 2 000,- Kč, která se počítá z vkladů už za rok 2011.⁷

3.1.2 Vymezení stavebního spoření

3.1.2.1 Stavební spořitelny

V České republice existuje v současné době pět stavebních spořitelen. Celkový počet smluv ve fázi spoření k datu 31. prosince 2011 je 4 550 468. Na těchto smlouvách leží celková naspořená částka ke stejnému datu 433,433 miliard Kč. Počet smluv ve fázi úvěru ke konci roku 2011 je 956 659, z toho ve fázi překlenovacího úvěru 552 999.

⁶ LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 80-86929-03-5., Str 23 - 24

⁷ *Stavební spoření, snížení státní podpory* [online]. [cit. 2012-04-19]. © 1999 – 2012, Dostupné z WWW: <<http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory>>

Nové úvěry v roce 2011 v nejvíce případech byly použity ke splacení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a to v objemu 83,9 %. Další část 9,8 % nových úvěrů bylo použito na modernizaci a rekonstrukci. Struktura u nových překlenovacích úvěrů je 41,6 % použito pro účely modernizace a rekonstrukce, 28,8 % na koupi bytu či rodinného domu, 9 % na výstavbu bytů nebo rodinných domů.⁸

Tabulka 1: Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelna a jejich zkratky	Hlavní akcionáři a jejich podíl
Českomoravská stavební spořitelna, a.s. ČMSS	Československá obchodní banka, a.s. (55%) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45%)
Modra pyramida stavební spořitelna, a.s. MPSS	Komerční banka, a.s. (100%)
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. RSTS	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90%) Raiffeisen bank, a.s. (10%)
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. SSČS	Česká spořitelna, a.s. (95%) Bausparekasse der österreichischen Sparkassen AG (5%)
Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. Wüstenrot	Wüstenrot und Württembergische AG (55,92%) Wüstenrot Verwaltungs-und Dienstleistungen GmbH (43,50%)

Zdroj: KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str.14

3.1.2.2 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je písemná. Účastníky této smlouvy jsou stavební spořitelna a účastník stavebního spoření. Podle zákona musí smlouva o stavebním spoření obsahovat několik důležitých náležitostí. Jednou z těchto náležitostí je cílová částka. Cílová částka je klíčovým údajem smlouvy o stavebním spoření. Určuje také maximální finanční částku, kterou klient může naspořit nebo získá prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření. Výše měsíční úložky nebo výše splátky úvěru klienta se

⁸ Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2011* [online]. [cit. 2012-04-18]. © 2005, Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html>

odvozuje od výše cílové částky. Dalším údajem smlouvy o stavebním spoření jsou úrokové sazby. Tyto sazby jsou definované už v zákoně a podle něj se nesmí lišit více jak o tři procentní body. Úrokové sazby musí být vždy uvedené ve smlouvě o stavebním spoření a jsou garantované jak pro spořicí fázi, tak i pro úvěrovou fázi. Veškeré ostatní informace nalezneme ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny, které musí obsahovat každá smlouva o stavebním spoření. Tyto Všeobecné obchodní podmínky schvaluje Ministerstvo financí České republiky.⁹

3.1.2.3 Účastník stavebního spoření

„Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky, fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.“¹⁰

3.1.2.4 Cílová částka

Cílová částka, je maximální částka, kterou můžeme naspořit nebo maximální částka úvěru ze stavebního spoření. V Cílové částce jsou zahrnuty vklady klienta, státní podpora, úroky z vkladů, úroky ze státní podpory, úroky z úroků, úvěr ze stavebního spoření. Výše cílové částky je tvořena podle potřeby klienta, zda bude pouze spořit nebo zda má v plánu si vzít úvěr. Cílová částka se dá v průběhu trvání stavebního spoření měnit. Podle cílové částky se vypočítává poplatek za uzavření smlouvy, zpravidla činí 1 % z cílové částky. Pokud klient navyšuje cílovou částku platí pouze rozdíl mezi původní a novou částkou. Poplatek za navýšení se opět pohybuje kolem 1 % z navyšované částky. Výše maximální cílové částky není určena, je dána požadavky a finanční situací klienta, ale dolní hranice cílové částky je určována stavebními spořitelny. U každého tarifu jednotlivé stavební spořitelny je uvedena minimální výše cílové částky. Cílová částka také slouží pro určování vkladů na stavební spoření.¹¹

⁹ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str. 15 – 16

¹⁰ Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

¹¹ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5., Str 123

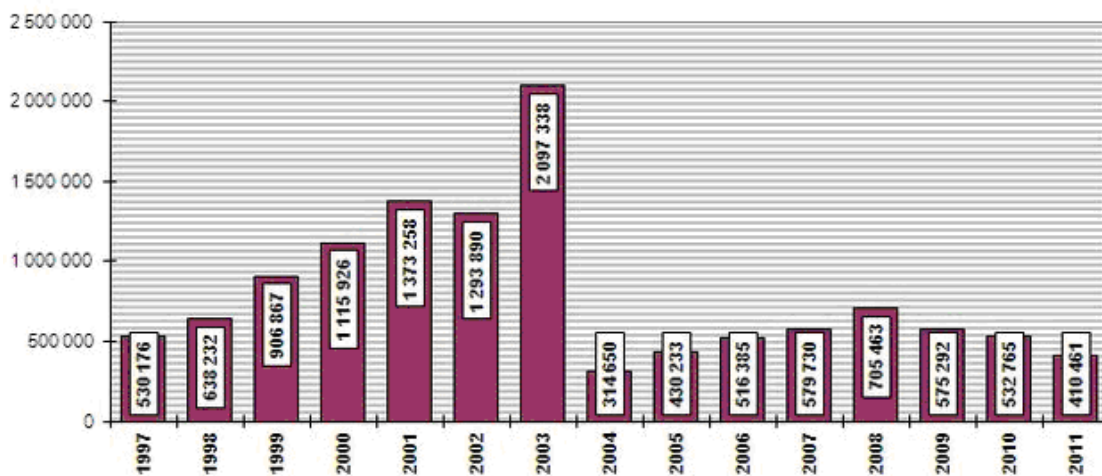
3.1.3 Spořicí část

Spořicí část považujeme za takzvanou zahajovací část stavebního spoření. Během této doby si účastník naspoří finanční prostředky, které následně společně se spořicími úroky a státní podporou vytvoří konečnou částku, která by měla být využita pro bytové účely. Spořicí fáze začíná dne vzniku smlouvy o stavebním spoření a končí těmto způsoby:

- na základě výpovědi smlouvy o stavebním spoření, tzn. vyplacením spořicího účtu,
- dnem poskytnutí úvěru jak řádného, tak i překlenovacího, ze stavebního spoření,
- úmrtím fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby.

V žádné smlouvě není uvedena přesná délka spoření, jsou uvedeny pouze okolnosti, při kterých smlouva končí. Ani doba šesti let není limitujícím faktorem, je pouze důležitá při posuzování nároku účastníka na státní podporu.¹²

Graf 1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, *Stavební spoření* [online] [cit. 2012-03-10]. 2012, Dostupné z: WWW <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Stavebni-sporeni>>

Výše měsíčního vkladu je zpravidla 0,4 % - 0,7 % cílové částky. Výše měsíční úložky je vypočítaná tak, aby klient naspořil stanovenou částku během 5 až 7 let. V této fázi může účastník kdykoliv smlouvu zrušit, přičemž výpovědní lhůta jsou obvykle tři

¹² PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2., Str. 19

měsíce. Výpověď však znamená, že účastník přijde o státní podporu a navíc musí zaplatit poplatky za zrušení smlouvy. Toto se vztahuje pouze na případy, kdy klienti vypoví smlouvu do doby šesti let od uzavření smlouvy. Pokud účastník vypoví smlouvu ve fázi spoření vzdává se tím nároku na poskytnutí úvěru a tudíž již nemůže vstoupit do druhé fáze, která se nazývá úvěrová.¹³

3.1.3.1 Výnosnost

Stavební spoření je zajímavým produktem zejména díky státní podpoře, která je ve výši 10 % z vložené částky, maximálně z 20 000 Kč ročně. Státní podpora může být tedy v maximální výši 2 000 Kč ročně. Při spoření 20 000,- Kč za rok po dobu šesti let bude na spořicí účet stavebního spoření připsaná státní podpora v sumě 12 000,- Kč. Účastník vložil za tuto dobu 120 000,- Kč. Výnos ze státní podpory za šest let je tedy 10 %. Ročně vyjádřený výnos ze státní podpory za šest let je přibližně 1,667 %. Pokud by spořicí fáze trvala déle, například 10 let, a klient spořil částku 20 000,- Kč za rok, ročně vyjádřený výnos ze státní podpory by byl 1 %. Z tohoto poznatku vyplívá, čím déle spoříme, tím více klesá výnos ze stavebního spoření.¹⁴

Českomoravská stavební spořitelna připisuje úrok z vkladů ve výši 2 % p.a u tarifů Invest a Perspektiv. U tarifu Atraktiv je úroková sazba 1 % p.a. z vložených vkladů. U Raiffeisen stavební spořitelny je úroková sazba 2 % p.a. u spořicího tarifu a 1 % p.a. u úvěrového tarifu. Další stavební spořitelna, která rozlišuje úrokovou sazbu u svých produktů je Wüstenrot stavební spořitelna. Tato spořitelna úročí účet úrokovou sazbou 1 % p.a. nebo 3 % p.a.. Zbylé dvě stavební spořitelny, Modrá pyramida a Stavební spořitelna České spořitelny, poskytují úrokovou sazbu stejnou u všech svých produktů a to ve výši 2 % p.a..¹⁵

¹³ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str. 18

¹⁴ SÝROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4., Str. 21

¹⁵ Stavební spoření, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

3.1.3.2 Poplatky

Poplatky spojené s uzavřením smlouvy o stavebním spoření činní ve většině případů 1 % z cílové částky. Jednou výjimkou je Modrá pyramida, která účtuje poplatky za uzavřenou smlouvu 0,5 % u tarifu Stavební spoření pro mladé a Stavební spoření pro děti. K poplatkům se také řadí platba za vedení účtu stavebního spoření. Každá stavební spořitelna má rozdílné poplatky za vedení účtu. Raiffeisen stavební spořitelna si strhává 79 Kč za čtvrtletí. Ostatní stavební spořitelny si účtují poplatky za vedení účtu stavebního spoření v rozmezí od 250 do 310 Kč za rok. Další nezbytnou platbou je poplatek za posílání výpisu, který se u jednotlivých stavebních spořitelen liší. Pohybuje se nejčastěji od 0 do 30 Kč za výpis. Tomuto poplatku se účastník stavebního spoření vyhnout, využije-li možnosti zasílání výpisů v elektronické podobě.¹⁶

Tabulka 2: Poplatky u jednotlivých spořitelen

Stavební spořitelna	Roční úhrada za vedení účtu	Roční úhrada za výpis z účtu	Poplatky celkem
ČMSS	310	0	310
MPSS	300	19	319
RSTS	316	21	337
SSČS	305	25	330
Wüstenrot	250	30	280

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Stavební spoření v České republice byl jediný produkt s vkladními knížkami, který nepodléhal srážkové dani, tedy úroků z vkladu, státní podpory a dosud připsaných úroků. To se však změnilo 31. prosince 2010 a od 1. ledna 2011 se zavedla srážková daň ve výši 15%. Tuto daň za klienta odvede stavební spořitelna, u které bylo stavební spoření sjednáno.¹⁷

¹⁶ Stavební spoření, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

¹⁷ JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada publishing, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9., str. 65

3.1.3.3 Účelovost

Dodržování účelovosti je základní charakteristikou stavebního spoření a kontroluje ji Ministerstvo financí České republiky. Vztahuje se na úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry a pokud je cílová částka přidělena již před uplynutím vázací lhůty i na naspořenou částku. Při dodržování účelovosti bude klient odměněn ve formě obdržení státní podpory.¹⁸

3.1.3.4 Daňová zátěž

Od vzniku stavebního spoření v České republice až do 31. prosince 2010 bylo stavební spoření osvobozeno od daně z příjmů. Avšak právě uvedeným datem nastal obrat a byla zavedena srážková daň ve výši 15 % . Zdaňují se úroky z výnosů ze stavebního spoření. Jsou odváděny každý rok a za nás je odvádí stavební spořitelna, tudíž na účtu jsou připsány úroky již očištěné o srážkovou daň.¹⁹

3.1.3.5 Vázací lhůta

Vázací lhůta je období, po jehož dobu nemůže účastník nakládat s vkladem. Tato lhůta je stanovena zákonem o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření. Pokud by účastník stavebního spoření nakládal s vkladem jinak než stanovuje zákon, ztratil by nárok na státní podporu. To znamená, pokud klient stavebního spoření ukončí smlouvu před vypršením vázací lhůty šesti let, přijde o veškerou státní podporu, ale pokud mu bude přidělen řádný nebo překlenovací úvěr, který bude použit na bytové účely i modernizace apod. před vypršením vázací lhůty šesti let, státní podpora zůstává účastníkovi stavebního spoření.²⁰

3.1.4 Úvěrová část

Aby mohl klient vstoupit do druhé fáze, nazývané úvěrová, musí nejdříve uzavřít úvěrovou smlouvu a přidělenou cílovou částku může následně čerpat až do výše rozdílu

¹⁸ LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 80-86929-03-5., Str 21 - 22

¹⁹ JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada publishing, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9., Str. 65

²⁰ LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 80-86929-03-5., Str 63

mezi částkou cílovou a naspořenou. Na tento úvěr se vztahuje úroková sazba, která se po dobu trvání stavebního spoření nemění a je předem sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Protože v této smlouvě je předem sjednána i výše měsíční splátky úvěru, klient má z velkým předstihem jasné a pevné podmínky, za kterých bude tento úvěr splácet. Měsíční výše splátky se zpravidla přibližně rovná výši předchozích měsíčních vkladů. Doba, po kterou bude úvěr splácen ve smlouvě uvedená není, neboť závisí na výši poskytnutého úvěru.²¹

3.1.4.1 Podmínky pro získání úvěru

Pro získání úvěru musí klient splnit následující podmínky:

1. Naspořit určité procento z cílové částky. Abychom mohli získat úvěr ze stavebního spoření musíme mít naspořeno minimálně 40 % z cílové částky, která je uvedena ve smlouvě.
2. Spořit minimálně dva roky. U řádného úvěru se musí čekat minimálně dva roky než se nastane možnost získat tento úvěr na rozdíl od překlenovacího úvěru, kde se nemusí čekat vůbec.
3. Splnit tzv. hodnotící číslo. Toto hodnotící číslo je interní záležitostí každé stavební spořitelny a každá spořitelna má jiné hodnotící číslo. Toto číslo je také nezbytné pro získání úvěru ze stavebního spoření, do kterého se počítá výše naspořené částky vzhledem k cílové částce, výše připsaných úroků, délka a varianta spoření.

Pokud splníme výše uvedené podmínky, vzniká nám nárok na úvěr ze stavebního spoření a stavební spořitelna nám vyplatí tzv. cílovou částku, která se skládá z našich již naspořených peněz a úvěru.²²

3.1.4.2 Nákladovost

Úroková sazba je pevná, předem známá a po dobu splácení se nemění. Závisí nejen na

²¹ LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 80-86929-03-5., Str 17 - 18

²² VICHNAROVÁ, Lenka; Nováková, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6., str. 46-47

konkrétní stavební spořitelně, ale i na tarifu spojení. Často míváme na výběr z několika možností.²³

Tabulka 3: Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna			
Tarif	Invest	Perspektiv	Atraktiv
Roční úroková sazba z úvěru	4,8 %	4,8 %	3,7 %
Minimální cílová částka	40 000 Kč	150 000 Kč	40 000 Kč

Zdroj: Stavební spojení, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

Tabulka 4: Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida stavební spořitelna			
Stavební spojení	Moudré	Pro děti	Pro mladé
Roční úroková sazba z úvěru	3-5 %	-	-
Minimální cílová částka	Není stanovena		

Zdroj: Stavební spojení, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

Tabulka 5: Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna		
Tarif	Spořicí	Úvěrový
Roční úroková sazba z úvěru	3,5 %	4,9 %
Minimální cílová částka	Není stanovena	

Zdroj: Stavební spojení, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

²³ SÝROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4., Str.24

Tabulka 6: Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny	
	Stavební spoření
Roční úroková sazba z úvěru	4,75 %
Minimální cílová částka	40 000 Kč

Zdroj: Stavební spoření, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

Tabulka 7: Wüstenrot stavební spořitelna

Wüstenrot stavební spořitelna				
	Finanční varianta	Normální varianta	Speciální varianta	Optimální kreditní
Roční úroková sazba z úvěru	5,7 % nebo 3,7 %	5,7 % nebo 3,7 %	5,7 % nebo 3,7 %	5,7 % nebo 3,7 %
Minimální cílová částka	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč

Zdroj: Stavební spoření, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

Za poskytnutí úvěru ze stavebního spoření si stavební spořitelny účtují poplatek. Poplatky jsou různě vysoké a činí zpravidla 0,3 % – 2 % cílové částky. Poplatek v jakékoliv výši nám úvěr prodraží a je třeba s ním počítat v nákladech na splacení úvěru.²⁴

3.1.4.3 Účelovost

Pro získání řádného nebo překlenovacího úvěru je nutné peníze z těchto úvěrů použít

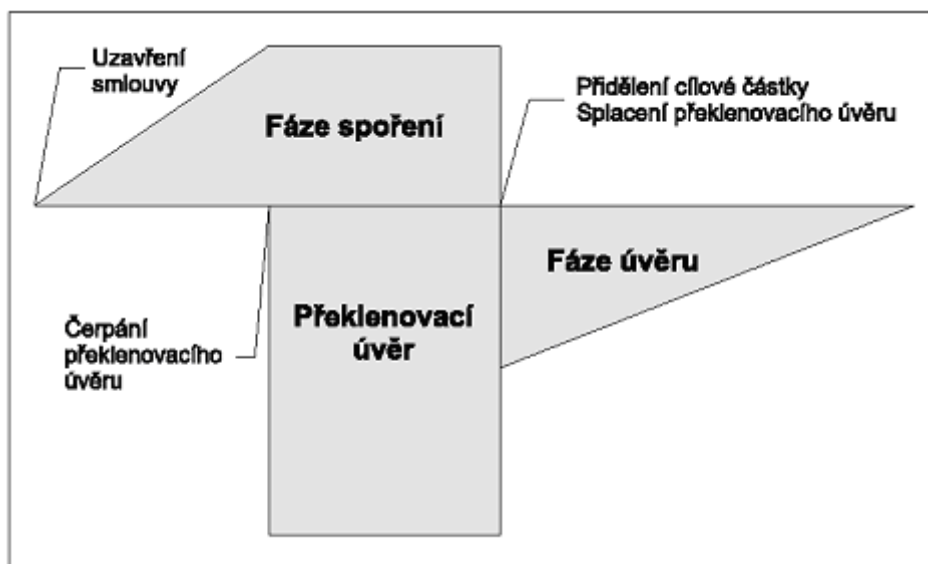
²⁴ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2., Str. 60

dle zákona na stanovený účel. Úvěr tedy můžeme použít například na koupi nemovitosti, rekonstrukci či modernizaci, stavbu nemovitosti i koupi stavebnímu pozemku k účelu výstavby nemovitosti, na přeměnu nebytového prostoru na bytový a na zaplacení závazků, které vznikly z výše uvedených možností.²⁵

3.1.4.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, který bývá označován jako mezi úvěr, je speciální úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, který je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a je určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Zpravidla je poskytován do výše cílové částky. Může být i nižší než cílová částka, ale nikdy ne vyšší. Účastníkovi tedy poskytuje stejnou finanční částku, ale mnohem dříve a bez ohledu splnění podmínek pro přidělení úvěru. Doba trvání překlenovacího úvěru se pohybuje od několika měsíců po celou fázi spoření. Překlenovací úvěr má svá specifika. Není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Po dobu trvání překlenovacího úvěru z něj klient hradí pouze úroky. V případě, že účastník čerpá překlenovací úvěr, není mu cílová částka vyplacena, ale je použita na splacení překlenovacího úvěru. I v období kdy účastník využívá překlenovacího úvěru dále spoří na svůj účet stavebního spoření.²⁶

Obrázek 1 Překlenovací úvěr



Zdroj: Finance, *Vyplatí se překlenovací úvěr?* [online]. © 1999 – 2012, [cit. 2011-12-7]. Dostupné z WWW: < http://finance.idnes.cz/vyplati-se-preklenovaci-uver-djb/spor.aspx?c=A041118_223555_fi_osobni_vra >

²⁵ VICHNAROVÁ, Lenka; Nováková, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6., Str. 45

²⁶ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str. 18 - 20

I pro přiznání překlenovacího úvěru musí být splněny následující podmínky:

- v některých případech naspořená určitá částka na spořicímu účtu
- prokázání účelového využití úvěru
- prokázání schopnosti splácet úroky z překlenovacího úvěru a následně z řádného úvěru
- zajištění úvěru

Poslední tři podmínky jsou shodné s podmínkami pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr musí být použit pouze na stejný účel jako úvěr řádný.²⁷

Překlenovací úvěr bývá využíván, klienty, kteří potřebují peníze ihned nebo nechtějí čekat na přidělení řádného úvěru. Na tento úvěr není automatický nárok. Pokud klientovi je přidělen překlenovací úvěr aniž by měl na účtu nějaké peníze je to tzv. úvěr s nulovou akontací. Tento úvěr je dražší než řádný úvěr ze stavebního spoření, jelikož jsou úroky spláceny z celé cílové částky během mezi úvěru.²⁸

3.1.4.5 Prokazování úvěrové bonity žadatele o úvěr

Prokazování úvěrové bonity znamená, že žadatel musí prokázat svoji dlouhodobou schopnost splácet úvěr. Dostatečnou úvěrovou bonitu musí kromě žadatele dokázat i ručitelé a spoludlužník. Pro hodnocení úvěrové bonity se ovšem nehodnotí důvěryhodnost jednotlivce, ale posuzuje se celá domácnost jako celek.²⁹

²⁷ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2. Str. 68

²⁸ VICHNAROVÁ, Lenka; Nováková, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6., Str. 48

²⁹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2. Str. 80

3.2 Stavební spoření ve Spolkové republice Německo

V další části této bakalářské práce bude popsáno stavebním spořením v Německu, který je náš blízký soused a ze kterého jsme převzali mnoho informací a zkušeností ohledně tohoto finančního produktu.

3.2.1 Vývoj a charakteristika

V Německu se ze svépomocných družstev vyvinuly postupně „stavební spořitelny“. V roce 1885 vznikl spolek „Bausparkasse für Jemanden“, který založil pastor Friedrich von Bodelschwingh. Tento spolek byl podobný více úvěrovým spolkům, které byly v té době na trhu, než stavební spořitelně. V roce 1921 vznikla první stavební spořitelna „Gemeinschaft der Freunde“, kterou založil Georg Kropp v německém Wüstenrotu. Tento spolek měl za úkol zajistit finance svým členům, které potřebovali na vlastní bydlení. Tento spolek z důvodu vysoké inflace zanikl. V roce 1924 se spolek Gemainschaft der Freunde obnovil. Změnou prošla hlavně organizační struktura, která v novém spolku měla profesionální management a správní aparát. Na tomto principu vnikaly další stavební spořitelny, jelikož tento spolek uzavřel do konce roku 1924 916 smluv o stavebním spoření. Stavební spořitelny používaly přidělování úvěru ze stavebního spoření na základě losování. Tento systém však nemohl dlouho fungovat, proto se nově přiděloval úvěr na základě bodového hodnocení. K dalšímu rozvoji v Německu došlo po druhé Světové válce, kdy občané Spolkové republiky Německo museli řešit bytovou otázku. Ze zákona o dani z příjmů v roce 1934 vyplývalo, že si účastník mohl snížit daňový základ o prostředky, které vložil na účet stavebního spoření. Tento zákon byl rozšířen v roce 1952 o ustanovení o státní podpoře, která byla ve výši 25 %-30 %.³⁰

³⁰ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7., Str. 12-13

3.2.2 Vymezení stavebního spoření

Stavební spoření ve Spolkové republice Německo je podobné stavebnímu spoření v České republice, jelikož při vzniku stavebního spoření si Česká republika vzala vzor ze států, kde toto stavební spoření existovalo několik let, tak tomu bylo i u Německa. Na stavebním spoření v Německu se také podílí vláda, která přispívá ve formě státní podpory. V Německu se stavební spoření uzavírá s účelem pravidelného spoření a po splnění určitých kritérií mají klienti nárok na úvěr ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření trvá v průměru po dobu 9 až 12 let. V minulosti se doba spořicí fáze pohybovala v rozmezí od sedmi do deseti let, toto rozmezí se změnilo v osmdesátých letech, kdy průměrná doba spoření se změnila na čtyři roky. Úvěry ze stavebního spoření v Německu lidé využívají jako další zdroj financování nebo jako další hypotéku.³¹

3.2.2.1 Stavební spořitelny

Ve Spolkové republice Německo existuje více stavebních spořitelen než v České republice. Stavební spořitelny jsou zde rozděleny do dvou sektorů. Prvním sektorem jsou veřejné stavební spořitelny. Celkový počet těchto spořitelen je 11 a patří k Landesbankám. K jejich zřizovatelům patří spolkové země. Druhým sektorem jsou soukromé stavební spořitelny. V Německu jich funguje 16 a mají právní formu akciové společnosti. Podíly v těchto akciových společnostech vlastní buď pojišťovací společnosti nebo banky. Dvoutřetinový podíl na trhu mají právě tyto stavební spořitelny a jedno třetinový podíl mají veřejné stavební spořitelny. K největším soukromým stavebním spořitelnám patří Schwäbisch Hall. V této zemi tedy nalezneme celkem 27 stavebních spořitelen.³²

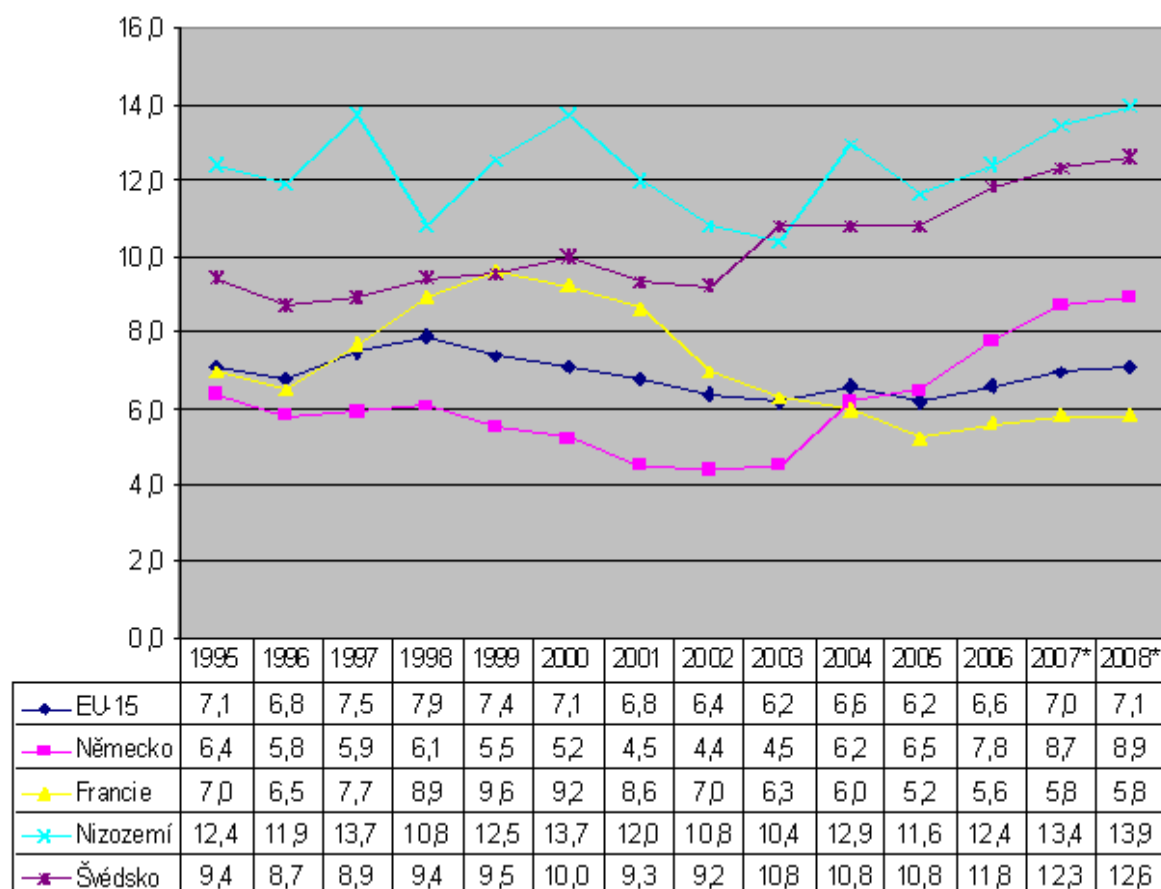
³¹ Peníze.cz. *Stavební spoření: uspoříme díky němu více?* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-02]. Dostupné z WWW: < <http://www.penize.cz/ekonomika/18616-stavebni-sporeni-usporime-diky-nemu-vice> >

³² Peníze.cz. *Stavební spoření v Německu založil pastor* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-02]. Dostupné z: WWW < <http://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/15665-stavebni-sporeni-v-nemecku-zalozil-pastor> >

3.2.3 Spořicí část

Ve Spolkové republice funguje systém stavebního spoření, které je nejsložitější z okolních zemí. Počet smluv na konci roku 2009 ve fázi spoření je přes 30 milionů. Celkový finanční obnos na těchto účtech stavebního spoření činí zhruba 125 miliard euro.³³

Graf 2 Čisté úspory v Německu



Zdroj: Peníze.cz. *Stavební spoření: uspoříme díky němu více?* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-02]. Dostupné z WWW: < <http://www.penize.cz/ekonomika/18616-stavebni-sporeni-usporime-diky-nemu-vice> >

³³ Bankovníctví. *Podpora stavebního spoření v okolních státech* [online]. © 1996-2012, [cit. 2011-12-10]. Dostupné z: < <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-45767810-stavebni-sporeni-omezeni-nebo-zastaveni> >

Tabulka 8 Počet smluv o stavebním spoření

	2009	2010	změna
Německo	30 109 800	29 982 925	-0,4 %
Česká republika	4 926 183	4 845 319	-1,6 %

Zdroj: Lidovky.cz. *České stavební spoření je třetí největší v Evropě* [online]. © 2012, [cit. 2011-12-10].

Dostupné z: WWW: <http://byznys.lidovky.cz/ceske-stavebni-sporeni-je-treti-nejvetsi-v-evrope-fvr-firmytrhy.asp?c=A110523_154938_firmy-trhy_nev>

3.2.3.1 Výnosnost

V Německu je odlišný princip přidělování státní podpory. V České republice se váže pouze na vklady účastníků, kdežto ve Spolkové republice je tento systém složitější a výše státní podpory je přidělována na základě Zákona o budování majetku. V tomto zákoně nalezneme, že účastníci stavebního spoření jsou diferenciováni. Toto rozdělování je podmíněno několika kritérii. Mezi kritéria patří například výše příjmů, počet dětí v rodině, dále zda účastník žije sám nebo v soužití a další kritéria. Na základě tohoto principu se také může stát, že účastník stavebního spoření v Německu na státní podporu vůbec nedosáhne.³⁴

Účastník, aby získal státní podporu, musí být starší 16 let. K výjimkám patří sirotci, kteří mají vždy nárok na vyplacení této podpory, která je nazývána Wohnungsbauprämie. Mezi uvedená kritéria patří také výše maximálního zdaněného ročního příjmu, které u svobodných lidí činí 25 600 euro a u manželských páru je tato částka dvojnásobná tedy 51 200 euro. Pokud má účastník dítě má nárok na snížení daňového základu o částku, která je 5 808 euro na dítě bez ohledu na to, jestli bere přídavky na dítě nebo ne. Tento systém byl založen z důvodu, aby na státní podporu nedosáhli lidé, kteří mají velmi vysoké příjmy. Je to tzv. administrativní pojistka.³⁵

³⁴ Peníze.cz. *Stavební spoření v Německu založil pastor* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-11]. Dostupné z: WWW< <http://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/15665-stavebni-sporeni-v-nemecku-zalozil-pastor>>

³⁵ Investujeme.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 2006 – 2012 [cit. 2011-12-11]. Dostupné z WWW:< <http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>

Státní podpora je v Německu menší než v České republice. Výše státní podpory ve Spolkové republice Německo je 8,8 % z roční naspořené částky. Maximální státní podpora pro jednotlivce je zhruba ve výši 45 euro a státní podpora pro manželské páry je 90 euro. Tato státní podpora se tedy počítá maximálně z roční naspořené částky 512 euro pro jednotlivce a u manželský párů se maximálně počítá z 1 024 euro.³⁶

K rozdílům stavebního spoření v České republice a v Německu patří příspěvky zaměstnavatele. V České republice zaměstnavatel nemůže přispívat do tohoto spoření. Ve Spolkové republice Německo přispívá zaměstnavatel, pokud má tuto povinnost uvedenou v dohodě o tripartitě nebo ve vnitřních předpisech podniku. Výše příspěvku závisí na zaměstnavateli a může dosáhnout až výše 43 euro za měsíc, tj 9 %. Pokud výše ročního příjmu nepřesáhne výši 17 900 euro u jednotlivců a 35 800 euro u manželských párů, má účastník nárok na tzv. „zaměstnaneckou prémii ke spoření“. Pod zaměstnaneckou premií ke spoření se skrývá příspěvek 50 euro u jednotlivců a 102 euro u manželských párů.³⁷

K výnosům se také počítají úroky z naspořené částky. Výše úrokových sazeb se pohybuje nad 1 % p.a., existuje zde výjimka, tou je jediná stavební spořitelna, která láká klienty na úrokovou sazbu, která se ve výši 3 % p.a., ale toto zvýhodnění je zdánlivé, jelikož si tato stavební spořitelna účtuje vyšší poplatky.³⁸

3.2.3.2 Vázanost a účelovost

Vázací lhůta u stavebního spoření v Německu je o jeden rok delší než v České republice. Tedy, abychom nepřišli o státní podporu, musíme spořit minimálně sedm let. Od roku 2009 vstoupila v platnost legislativní změna, která říká, že klient musí prostředky, které naspořil ve stavebním spoření využít na bytové účely. V opačném

³⁶ FinExpert.cz. *Podpora stavebního spoření v Česku a v Německu* [online]. © 2002-2012, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://finexpert.e15.cz/podpora-stavebniho-sporeni-v-cesku-a-nemecku>>

³⁷ *Bausparvertrag.org. Förderung des Bauspares* [online]. © 2011, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://www.bausparvertrag.org/foerderung-des-bausparens/>>

³⁸ Investujeme.cz. *Půjčte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají* [online]. © 2006 – 2012, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://www.investujeme.cz/clanky/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejsi-vice-si-vybiraji/>>

případě, pokud prostředky ze stavebního spoření nevyužije na bytové účely, přijde o státní podporu. I zde platí několik výjimek. Jednou z nich je pro občany sociálně slabé a také pro účastníky, kteří nedovršili 25 let při ukončení stavebního spoření.³⁹

3.2.3.3 Poplatky

Mezi náklady na stavební spoření v Německu patří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Částka, kterou stavební spořitelny si účtují za založení této smlouvy, se pohybuje v rozmezí od 1 % do 1,6 % z cílové částky. Toto procento závisí na zvolené stavební spořitelně a i na vybraném tarifu, které tyto spořitelny nabízí. Pravidlem je, že tento poplatek se započítává k první vkladu, avšak je jej možné zaplatit i samostatně. Za určitých podmínek je tento poplatek daňově odčitatelný. Některé tarify mají tu výhodu, že pokud nebude využit úvěr ze stavebního spoření, poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření bude vrácen.⁴⁰

K nákladům, které jsou neodmyslitelné od stavebního spoření také patří poplatky za vedení spořicího účtu. Tento poplatek také závisí na zvolené stavební spořitelně i tarifu. Pohybuje se v rozmezí od 7,5 euro do 10 euro za rok. Částka, která je zaplacená za vedení stavebního spoření se strhává na začátku roku a slouží na zaplacení administrativních poplatků stavební spořitelně. U některých stavebních spořitelén může být získán bonus v podobě vedení účtu zdarma. Mezi poplatky také patří zpracování žádosti o přiznání státní podpory, který je zpravidla 1,5 euro. U některých tarifů však tento poplatek nenalezneme.⁴¹

3.2.4 Úvěrová část

3.2.4.1 Podmínky pro získání úvěru

Jednou z obdobných podmínek, která je i v České republice, je naspoření určitého

³⁹ FinExpert.cz. *Podpora stavebního spoření v Česku a v Německu* [online]. © 2002-2012, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://finexpert.e15.cz/podpora-stavebniho-sporeni-v-cesku-a-nemecku>>

⁴⁰ Měšec.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 1998 – 2012, [cit. 2011-12-15]. Dostupné z WWW:< <http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku/>>

⁴¹ Měšec.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 1998 – 2012, [cit. 2011-12-15]. Dostupné z WWW:< <http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku/>>

obnosu na stavebním spoření. Obvykle se tato částka pohybuje v rozmezí od 40% do 50% z cílové částky. Na německém území však existují i tady výjimky, které jsou hlavně v soukromém sektoru. Zde u některých stavebních spořitelén stačí 25% z cílové částky. Lze se zde setkat i s opačnou výjimkou, kde je například požadovaná naspořená částka ve výši 60% z cílové částky. Lhůta, za kterou lze získat úvěr ze stavebního spoření, je různá a závisí na výši vkladů a také se liší v jednotlivých stavebních spořitelénách. Další podmínkou pro získání tohoto úvěru je dosažení požadovaného hodnotícího čísla.⁴²

3.2.4.2 Nákladovost

K nákladům, které souvisí s úvěrem ze stavebního spoření, je poplatek za zpracování úvěru. Tento poplatek je účtován z důvodu administrativních, které má stavební spořitelna s vyřízením tohoto úvěru. Poplatek se počítá z naspořené částky, pohybuje se ve výši od 2 % do 3 %. Tato částka se připočítává k úvěru ze stavebního spoření a plynu i z ní úroky jako z z úvěru. Například byl vyřízen úvěr ve výši 48 000 euro, naspořená částka činní 32 000 euro. Cílová částka zní na 80 000 euro. Poplatek za poskytnutí úvěru činní 2 % z 32 000 euro, tedy jak je stanoveno z naspořené částky, tj. 640 euro. Úvěr ze stavebního spoření je ve výši 48 640 euro. Jelikož tento poplatek úzce souvisí s poskytnutím úvěru, je daňově odčitatelný.⁴³

3.2.4.3 Překlenovací úvěr

Jako v České republice i zde funguje tzv. překlenovací úvěr. U tohoto typu úvěru je vyšší úroková sazba než u klasického úvěru ze stavebního spoření. K rozdílům od českého systému je, že ve většině případů stavební spořitelny v Německu zprostředkují překlenovací úvěr přes jinou finanční instituci. Účastník si může vzít překlenovací úvěr až do výše cílové částky.⁴⁴

⁴² Investujeme.cz. *Půjčte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají* [online]. © 2006 – 2012, [cit. 2011-12-14]. Dostupné z WWW:< <http://www.investujeme.cz/clanky/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejsi-vice-si-vybiraji/>>

⁴³ Měšec.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 1998 – 2012, [cit. 2011-12-15]. Dostupné z WWW:< <http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku/>>

⁴⁴ Investujeme.cz. *Půjčte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají* [online]. © 2006 – 2012, [cit. 2011-12-16]. Dostupné z WWW:< <http://www.investujeme.cz/clanky/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejsi-vice-si-vybiraji/>>

4 Praktická část

V této části budou získané informace převedeny z teoretické části do konkrétních příkladů a situací v závislosti na cíli a metodice této bakalářské práce.

První příklad se bude věnovat pouze spořicí části, nejdříve v České republice a následně ve Spolkové republice Německo. Druhý příklad bude založen na situaci, kdy klient bude žádat ihned u úvěr, tedy nejdříve o překlenovací úvěr, následně o řádný úvěr. Tímto úvěrem samozřejmě bude hradit koupi bytu v České republice. Analogicky ve Spolkové republice se bude jednat o stejnou situaci.

Druhý příklad je rozdělen na dvě části. Na část, která se zabývá pouze překlenovacím úvěrem, jeho výhodami a nevýhodami. Na těchto základech bude sestaveno doporučení pro klienta. V další části, která navazuje na překlenovací úvěr, dosáhl klient všech kritérií, aby mu mohl být přidělen řádný úvěr.

V České republice průměrný byt 2+1 stojí 1 500 000,- Kč. Financování bytu bude řešeno pouze pomocí stavebního spoření. Ve Spolkové republice Německo je průměrný byt v ceně 200 000,- €. Finanční prostředky na byt budou řešeny přes stavební spoření.

Na základě výnosů a nákladů bude vyhodnocena spořicí fáze, podle stejných kritérií bude vyhodnocen překlenovací a řádný úvěr v obou uvedených zemích. Díky tomu bude sestaven závěr s doporučeními, které se opírají právě o jednotlivé příklady.

4.1 Česká republika

4.1.1 Varianta první

Fyzická osoba žijící v České republice, která má české státní občanství si bude koncem každého měsíčně ukládat 1 670,- Kč, aby dosáhla na maximální státní podporu v České republice. Byla vybrána Stavební spořitelna České spořitelny a to z důvodů, že je na území České republiky největší. Cílová částka byla zvolena ve výši 200 000,-Kč tak, aby nebylo možné přespořit tuto částku za dané období a vyšší není z důvodu, aby klient nemusel platit vysoký vstupní poplatek za založení smlouvy. Spořicí tarif u této stavební spořitelny je úročen úrokovou sazbou 2 % p.a. Náklady na stavební spoření budou jednak v podobě vstupního poplatku tzv. úhrada za uzavření smlouvy ve výši 1 % z cílové částky. V tomto případě tato částka činí 2 000,- Kč. Mezi další náklady také patří poplatek za vedení účtu, který se je stanoven stavební spořitelnou a činí 330,- Kč. V tomto poplatku je zahrnuta úhrada za výpis z účtu, který je zasílán každoročně.

Tabulka 9 Průběh spoření v Kč

	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok
Měsíční úložka	1 670,-	1 670,-	1 670,-	1 670,-	1 670,-	1 670,-	1 670,-
Celkem úložky	20 040,-	20 040,-	20 040,-	20 040,-	20 040,-	20 040,-	20 040,-
Státní podpora	2 000,-	2 000,-	2 000,-	2 000,-	2 000,-	2 000,-	2 000,-
Vedení účtu	330,-	330,-	330,-	330,-	330,-	330,-	330,-
Úroková sazba	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.
Σ	21 865,7	44 102,71	66 718,46	89 718,53	113 109,6	136 898,49	161 091,16

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Za šest let je naspořeno na stavebním spoření celkem 136 898,49 Kč. Tyto peníze po šesti letech mohou být využity na jakýkoliv účel, jelikož vázací lhůta již uplynula. Tento model je simulován na sedm let z důvodů vázací lhůty ve Spolkové republice Německo. Po sedmi letech tedy bude na účtu 161 091,16 Kč.

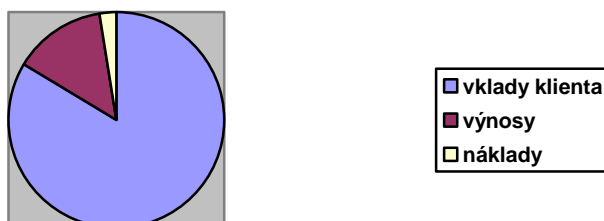
Tabulka 10 Zhodnocení výnosů a nákladů

Celkem výnosy	23 121,16 Kč	16,48 %
Úroky připsané	9 121,16 Kč	6,50 %
Státní podpora	14 000,- Kč	9,98 %
Celkem náklady	4 310,- Kč	3,07 %
Poplatek za založení smlouvy	2 000,- Kč	1,43 %
Poplatky za vedení účtu	2 310,- Kč	1,65 %
Zisk na konci spoření	18 811,16 Kč	13,41 %

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Výnosy jsou v podobě připsaných úroků a to v celkové výši 9 121,16 Kč. Dalším výnosem je státní podpora a za sedm let činí 14 000,- Kč. Na druhou stranu jsou zde i náklady, které zahrnují poplatky za založení smlouvy ve výši 2 000,- Kč a za vedení účtu, které jsou 2 310,-Kč za celý průběh smlouvy. Po odečtení nákladů od výnosů bude získána částka 18 811,16 Kč, která bude vyplacena s vklady, které jsou v celkové výši 140 280,- Kč. V tabulce je také uveden sloupec s procenty, který vyjadřuje výnosy nebo náklady aj. vůči vkladům.

Graf 3 Spořicí fáze



Zdroj: [vlastní zpracování autora]

4.1.2 Varianta druhá

Ve druhé variantě bude požadován úvěr ze stavebního spoření v částce 1 500 000,-Kč. Tato částka bude použita na koupi bytu. Cílová částka stavebního spoření je tedy stanovena na 1 500 000,-Kč. Jelikož se jedná o úvěr ze stavebního spoření, kde nejsou splněna žádná kritéria, která jsou požadována při udělení řádného úvěru, musí klient nejdříve využít tzv. překlenovacího úvěru a až naspoří požadované procento, splní hodnotící číslo a bude spořit požadovanou dobu, následně získá řádný úvěr ze stavebního spoření. Jako v minulém příkladě byla zvolena Stavební spořitelna České spořitelny ze stejných důvodů.

4.1.2.1 Mezi úvěrová fáze

Jak již bylo zmíněno nejdříve musí být využito překlenovacího úvěru, jelikož nejsou splněna kritéria pro přidělení řádného úvěru. Úroková sazba v mezi úvěrové fázi činí 4,3 % p.a., tento úrok je stanoven stavební spořitelnou. Mezi úvěrová fáze bude trvat 82 měsíců. Délka překlenovacího úvěru je stanovena stavební spořitelnou, tak aby klient splnil všechny kritéria, které požaduje stavební spořitelna pro přiznání řádného úvěru. Měsíční platba je rozdělena na dvě části. První část je pravidelné spoření a v tomto případě je ve výši 7 500,- Kč. Tato částka je stanovena stavební spořitelnou, zpravidla činí 0,5 % z cílové částky. Druhá část je splátka úroků z úvěru a to 5 375,-Kč. Měsíčně bude klient platit 12 875,- Kč. Aby byl získán překlenovací úvěr, musí být zapláceno 15 000,- Kč, což je poplatek za uzavření smlouvy, který je 1 % z cílové částky. Úspory jsou zhodnocovány úrokovou sazbou 2 % p.a. jako ve spořicí fázi.

Tabulka 11 Zhodnocení výnosů a nákladů v mezi úvěrové fázi

Celkem vklady klienta	615 000,- Kč	-
Celkem výnosy	52 487,73 Kč	8,53 %
Úroky připsané	38 487,73Kč	6,26 %
Státní podpora	14 000,- Kč	2,28 %
Celkem náklady	460 370,- Kč	74,86 %
Poplatek za založení smlouvy	15 000,- Kč	2,44 %

Poplatky za vedení běžného a úvěrového účtu	4 620,- Kč	0,75 %
Úroky z překlenovacího úvěru	440 750,- Kč	71,67 %
rozdíl	-407 658,72 Kč	66,29 %

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

V mezi úvěrové fázi je celkem zapláceno 1 055 750,- Kč, z toho Z této na úrocích 440 750,- Kč. Úroky jsou počítány z částky 1 500 000,- Kč, které musí být zapláceny, ale ke klasickému splácení úvěru nedochází. Klient pouze spoří, aby následně dostal řádný úvěr. Na spořicí účet bylo vloženo 615 000,- Kč. K této částce byly přiznány úroky v částce 38 711,28Kč a byla také přiznána státní podpora ve výši 14 000,- Kč. Pokud budou porovnány veškeré výnosy a náklady na překlenovací úvěr vyjde částka -407 658,72 Kč. Záporná částka je z důvodů splácení úroků. Pro klienta by bylo výhodnější nejdříve si tuto částku naspořit a posléze si vzít řádný úvěr. Pokud by tak učinil, měl by dvě varianty buď si spořit 7 500,- Kč měsíčně a za necelých sedm let požádat o řádný úvěr. Bylo by ušetřeno na úrocích z mezi úvěru a na poplatcích za vedení úvěrového účtu. Rizikem však může být za sedm let vyšší cena bytu. Toto riziko by mohlo být částečně sníženo tím, že by si účastník stavebního spoření ukládal celou částku, kterou by byla placena v překlenovacím úvěru, což je 12 875,- Kč.

Tabulka 12 Spoření místo překlenovacího úvěru

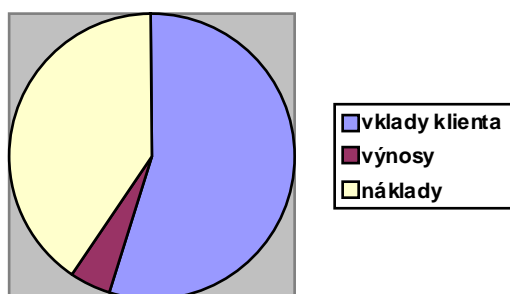
Vklady klienta	618 000,- Kč	-
Celkem výnosy	29 047,74 Kč	4,70 %
Úroky připsané	21 047,74 Kč	3,41 %
Státní podpora	8 000,- Kč	1,29 %
Celkem náklady	16 320,- Kč	2,64 %
Poplatek za založení smlouvy	15 000,- Kč	2,43 %
Poplatky za vedení účtu	1 320,- Kč	0,21 %

Zisk na konci spoření	12 727,74 Kč	2,06 %
-----------------------	--------------	--------

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

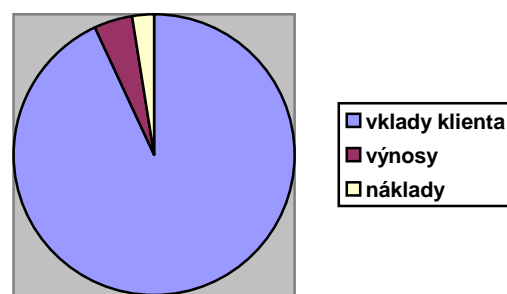
Pokud by bylo využito možnosti spořit celou částku místo využití překlenovacího úvěru učinil, tak na řádný úvěr by bylo možné dosáhnout již za čtyři roky. Za tuto dobu by bylo na spořicí účet 645 727,74 Kč. Z této částky bylo vloženo klientem 618 000,- Kč. Výnosy činily 29 047,74 Kč, z toho úroky 21 047,74 Kč a státní podpora 8 000,- Kč. Oproti překlenovacímu úvěru jsou náklady značně nižší. Poplatek za uzavření smlouvy je 15 000,- Kč z důvodu, že klient nevyužije překlenovacího úvěru, ale řádného. V tomto případě odpadá riziko význačného růstu ceny bytů. Dokonce v posledních letech ceny bytů v České republice klesají, samozřejmě nejvíce záleží na konkrétní lokalitě.

Graf 5 Překlenovací úvěr



Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Graf 4 Spoření místo překlenovacího úvěru



Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Z grafů je zřetelný rozdíl mezi využitím překlenovacího úvěru a spořením celé částky místo mezi úvěru. Rozdíl je způsobem již zmiňovanými úroky z překlenovacího úvěru a malou částí se na tomto rozdílu podílí i poplatky za vedení úvěrového účtu, které činí 330,- Kč za rok.

4.1.2.2 Úvěrová fáze

Jakmile bude dosaženo požadovaných kritérií, které určuje stavební spořitelna může být uskutečněný přechod z překlenovacího úvěru přejít na úvěr řádný. V tomto příkladě budou podmínky splněny u dané stavební spořitelny po šesti letech a deseti měsících.

V této části již se nebude spořit, ale pouze splácet výše řádného úvěru. Ve spořicí fázi probíhalo tzv. dospořování, aby bylo dosaženo 40% cílové částky, což je právě jedním kritériem k dosažení řádného úvěru. Druhá část platby, jak již bylo zmíněno, sloužila pouze k zaplacení úroků z úvěru. V této části klientovi nebude připisována státní podpora, jelikož nespoří. Náklady budou tvořit úroky z nesplacené částky a také poplatek za vedení pouze úvěrového účtu, který činí 330,- Kč za rok. Jakmile klientovi je přidělen řádný úvěr, už není placeno dvakrát vedení účtu, je to opět dáno tím, že se nespoří, tudíž se platí pouze za účet úvěrový. Úroková sazba je 4,8 % p.a. Klient bude přidělen řádný úvěr ve výši 839 053,06 Kč.

Tabulka 13 Překlenovací úvěr

Platby klienta celkem	1 076 084,- Kč
Státní podpora	0,- Kč
Úroky z úvěru celkem	237 031,- Kč
Poplatek za vedení účtu	3 300,- Kč
Náklady celkem	240 331,- Kč

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Tento úvěr bude splácen deset let a celkem bude zapláceno stavební spořitelně 1 076 084,- Kč, tato platba zahrnuje úrok a úmor, nikoliv už poplatky za vedení účtu. Úrok činí 4,8 % p.a. z nesplacené částky, tudíž se každým rokem snižuje a naopak úmor každým rokem tvoří větší částku. Celkem na úrocích klient zaplatí 237 031,- Kč a úmor činní částku, která byla přidělena v řádném úvěru, což je 839 053,06 Kč.

Tabulka 14 Umořovací plán v Kč

Umořovací plán				
x	splátka	úrok	úmor	nesplaceno
0	x	x	x	839 053,06
1	107608,3504	40274,54688	67 333,80	771 719,26

2	107608,3504	37042,52431	70 565,83	701 153,43
3	107608,3504	33655,36466	73 952,99	627 200,44
4	107608,3504	30105,62134	77 502,73	549 697,72
5	107608,3504	26385,49035	81 222,86	468 474,86
6	107608,3504	22486,79307	85 121,56	383 353,30
7	107608,3504	18400,95831	89 207,39	294 145,91
8	107608,3504	14119,00349	93 489,35	200 656,56
9	107608,3504	9631,514843	97 976,84	102 679,72
10	107608,3504	4928,626736	102 679,72	0,00
celkem	1 076 083,50	237030,444	839 053,06	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Pokud by však nebylo nevyužito zmiňovaného překlenovacího úvěru a místo toho hned by probíhalo spoření, tak by bylo dosaženo řádného úvěru po čtyřech letech. V tento okamžik by bylo na spořicímu účtu stavebního spoření částka 645 727,74 Kč. Řádný úvěr by zněl tedy na částku 854 272,26 Kč, za stejných podmínek, které jsou uvedeny výše.

Tabulka 15 Využití pouze řádného úvěru

Platby klienta celkem	1 095 602,1 Kč
Státní podpora	0 Kč
Úroky z úvěru celkem	241 329,83 Kč
Poplatek za vedení účtu	3 300,- Kč
Náklady celkem	244 629,83 Kč

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

S porovnáním výše uvedené varianty, klient zaplatí celkem o něco více. Rozdíl je dán tím, že řádný úvěr je cca o 14 000,- Kč větší. Díky tomu zaplatí i více na úrocích, které jsou v částce 241 329,83,- Kč.

Tabulka 16 Umořovací plán

umořovací plán				
x	splátka	úrok	úmor	nesplaceno
0	x	x	x	854 272,26
1	109 560,21	41005,06848	68 555,14	785 717,12
2	109 560,21	37714,42169	71 845,79	713 871,33
3	109 560,21	34265,82385	75 294,39	638 576,94
4	109 560,21	30651,69331	78 908,52	559 668,43
5	109 560,21	26864,08451	82 696,13	476 972,30
6	109 560,21	22894,67049	86 665,54	390 306,76
7	109 560,21	18734,72459	90 825,49	299 481,28
8	109 560,21	14375,10129	95 185,11	204 296,17
9	109 560,21	9806,216074	99 753,99	104 542,17
10	109 560,21	5018,024366	104 542,17	0
celkem	1 095 602,10	241329,8287	854 272,27	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Nyní budou porovnány obě části od začátku až dokonce, tedy od překlenovacího úvěru nebo spoření po konec řádného úvěru ze stavebního spoření na základě výnosů, kam spadají úroky připsané a státní podpora, a na výši nákladů.

Tabulka 17 Srovnání využití a nevyužití překlenovacího úvěru

	Využití překlenovacího úvěru	Nevyužití překlenovacího úvěru
Výnosy celkem	52 487,73 Kč	29 047,74 Kč
Úroky připsané	38 487,73Kč	21 047,74 Kč
Státní podpora	14 000,- Kč	8 000,- Kč
Náklady celkem	700 701,- Kč	260 949,83 Kč
Úroky z úvěru	681 081,- Kč	241 329,83 Kč

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Z tabulky, která je uvedena výše, je patrných několik rozdílů. První rozdíl je u výnosů. Při užití překlenovacího úvěru jsou výnosy vyšší a to z toho důvodu, že klient musí spořit déle při stejné platbě, aby dosáhl na řádný úvěr, tudíž se mu déle připisuje státní podpora a také svojí rolí hrají i úroky z naspořené částky a úroky z úroku, tzv. složité úročení. Nevětší rozdíl činí náklady. V prvním případě bylo nutné splácet úroky z nesplacené částky v mezi úvěrové fázi. Jak již je zmíněno, výhodnější pro klienta je čtyři roky počkat a spořit si celou částku, kterou by byla placena v překlenovacím úvěru a následně si vzít řádný úvěr. Jediné riziko, které může nastat, je růst cen nemovitostí. V současné situaci však trh s nemovitostmi stagnuje v některých částech České republiky dokonce ceny nemovitostí klesají. V následující tabulce je jasný rozdíl mezi náklady a výnosy stavebního spoření na nemovitost v hodnotě 1 500 000,- Kč při využití překlenovacího úvěru, následně řádného úvěru, při využití klasického spoření a splnění kritérií pro dosažení také na řádný úvěr.

Tabulka 18 Výnosy a náklady

	Využití překlenovacího úvěru	Nevyužití překlenovacího úvěru
Výnosy vůči ceně bytu	3,5 %	1,9 %
Náklady vůči ceně bytu	46,7 %	17,4%

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

4.2 Spolková republika Německo

Po zhodnocení situace v České republice bude rozebrána situace ve Spolkové republice Německo. Opět zde budou dvě varianty. První varianta se bude zabývat pouze spořicí fází. Druhá fáze bude simulovat překlenovací úvěr, který se po splnění všech podmínek přejde na řádný úvěr v Německu.

4.2.1 Varianta první

V úvahu bude brána fyzická osoba, žijící na území Spolkové republiky Německo. Bude uzavřena smlouva o stavebním spoření se státní podporou. Klient je brán jako jednotlivec, tudíž je nárok na jednu státní podporu ve výši 8,8 % z vkladů, maximálně však z částky 512,- €. Avšak aby mohl být uplatněn nárok na státní podporu nesmí výdělek převýšit 25 600,- € ročně. Proto v tomto případě bude uvažováno, že si klient (jednotlivec) vydělává za rok 25 500,- €. Z této situace vyplývá, že vzniká nárok na státní podporu. Měsíčně si bude ukládáno 43,- €, což za rok činí 516,- €. Bude spřeno tak, aby byla získána maximální státní podpora. Vklady bude svěřovány stavební spořitelně Wüstenrot v Německu. Spořitelna nabízí úrokovou sazbu 2 % p.a, která bude zdaněna sazbou daně z příjmů podle výdělků klienta, v tomto případě daň činí 30 %. K nákladům na toto stavební spoření patří poplatek za uzavření smlouvy a vedení účtu. Poplatek je ve výši 1 % z cílové částky a vedení účtu stojí 9,2 € za rok. Cílová částka je 4 100,- €.

Tabulka 19 Spoření v €

	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok
Měsíční úložka	43,-	43,-	43,-	43,-	43,-	43,-	43,-
Celkem úložky	516,-	516,-	516,-	516,-	516,-	516,-	516,-
Státní podpora	45,-	45,-	45,-	45,-	45,-	45,-	45,-

Poplatek za vedení účtu	9,2-	9,2-	9,2-	9,2-	9,2-	9,2-	9,2-
Úroková sazba	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.
Σ	555,11	1 117,99	1 688,76	2 267,51	2 854,37	3 449,44	4 052,84

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Vázací lhůta ve Spolkové republice Německo je sedm let. Po tuto dobu nemůže být hýbáno s penězi, pokud nechce přijít o státní podporu. V České republice je výhoda v tom, že vázací lhůta je zde o rok kratší, trvá šest let. Klient si za sedm let celkem naspoří 4 052,84 €. V následující tabulce jsou zobrazeny výnosy a náklady na spořicí část stavebního spoření.

Tabulka 20 Výnosy a náklady na stavební spoření

Celkem výnosy	505,24 €	13,99 %
Úroky připsané	190,24 €	5,27 %
Státní podpora	315,- €	8,72 %
Celkem náklady	105,4 €	2,92 %
Poplatek za založení smlouvy	41,- €	1,14 %
Poplatky za vedení účtu	64,4 €	1,78 %
Zisk na konci spoření	399,84 €	11,07 %

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Na spořicí smlouvě bude vyděláno 399,84 €. Celkové výnosy činní 505,24 €, což je součet státní podpory 315,- € a úroků připsaných 190,24 €. Naproti tomu stojí náklady ve výši 105,4 €, které v sobě zahrnují poplatek za založení smlouvy a poplatky za vedení účtu. V posledním sloupci je vidět vyjádření výnosů a nákladů aj. vůči vkladům klienta.

Nyní bude porovnáno stavební spoření v České republice a ve Spolkové republice Německo pomocí procentuálního vyjádření. Nejdříve budou srovnány náklady. Jak v České republice, tak v Německu, tvoří náklady poplatky za vedení účtu, který je vůči vkladům levnější ve Spolkové republice Německo, a poplatek za založení smlouvy, v obou zemích tento poplatek činí 1 % z cílové částky, pokud jsou však porovnány s vloženými prostředky, jejich rozdíl se malinko liší. Dále budou srovnány výnosy. Úroky, které jsou připsány účastníkovi stavebního spoření na účet, jsou v každé zemi jiné, i když úroková sazba je stejná. Vliv na tento rozdíl má daňová soustava v jednotlivých zemích. V České republice jsou příjmy zdaňovány 15 % srážkovou daní a ve Spolkové republice Německo je sazba daně z příjmů 30 % v tomto případě. Státní podpora se také liší díky zákonům o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření v jednotlivých zemích, tento rozdíl činí v procentech 1,2 % z vkladů. Čistý výnos ze stavebního spoření vůči vkladům za sedm let je v České republice vyšší o 2,34 %.

4.2.2 Varianta druhá

V této variantě je požadován úvěr ze stavebního spoření ve výši 200 000,- €. Částka ze stavebního úvěru bude použita na koupi bytu ve Spolkové republice Německo. Cílová částka je tedy ve výši 200 000,- €. V tuto chvíli nejsou splněna kritéria pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, například minimální naspořená částka 40 % z cílové částky, proto si musí být nejdříve využito překlenovacího úvěru. Jakmile budou splněny všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru, bude následovat přechod z překlenovacího úvěru na řádný.

4.2.2.1 Mezi úvěrová fáze

Klient musí využít překlenovací úvěr, pokud si chce koupit byt ihned. V době, kdy bude využit mezi úvěru bude probíhat tzv. dospořování a budou spláceny úroky z úvěru. Každý měsíc bude ukládáno 1 000,- €, což je 0,5 % z cílové částky, a také již zmíněné úroky. Úroková sazba v mezi úvěrové fázi je 4,8 % p.a., tato úroková sazba je průměrná u tohoto produktu a určuje jí stavební spořitelna. Měsíční úroky činí 800,- €. Celkem bude placeno 1 800,- €. Překlenovací úvěr bude trvat 82 měsíců, stejně jako u varianty

druhé v České republice. Délku překlenovacího úvěru určuje stavební spořitelna, tak aby klient splnil všechna kritéria a podle finančních možností účastníka stavebního spoření. Aby mohlo být požádáno o překlenovací úvěr, musí být zaplacen vstupní poplatek 1 % z cílové částky, což je 200,- €. Úroková sazba, která úročí vklady, je 1 % p.a. jako v první variantě.

Tabulka 21 Výnosy a náklady mezi úvěrovou fází

Celkem vklady klienta	82 000,- €	-
Celkem výnosy	4 474,93 €	5,46 %
Úroky připsané	4 159,93 €	5,07 %
Státní podpora	315,- €	0,38 %
Celkem náklady	65 728,8 €	80,16 %
Poplatek za založení smlouvy	200,- €	0,24 %
Poplatky za vedení běžného a úvěrového účtu	64,4 €	0,08 %
Úroky z překlenovacího úvěru	65 600,- €	80 %
Rozdíl	-61 253,87 €	74,70 %

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Ve výše uvedené tabulce nalezneme výnosy, které činí 4 474,93 €. Výnosy se skládají ze státní podpory ze stavebního spoření a z připsaných úroků na spořicí části. Výnosy vůči vkladům představují 5,46 %. V České republice jsou klienti s výnosy o 0,8 % lépe. Celkové náklady na překlenovací úvěr jsou 65 728,8 €. Náklady jsou vysoké z důvodu placení úroků z překlenovacího úvěru. V tuto dobu jsou spláceny úroky z celé částky, tedy v tomto případě z 200 000,- €. V porovnání s Českou republikou jsou celkové náklady na překlenovací úvěr vůči vkladům o 5,3 % dražší. Pokud jsou srovnány výnosy a náklady, dostanou se do záporných čísel, tedy do situace, že náklady na překlenovací úvěr jsou vyšší než výnosy, tato stejná situace nastala i v České republice. Klient tedy zaplatí 61 253,87 € navíc ke svým vkladům. Poměr mezi ztrátou a vklady

činní 74,70 %, v porovnání s druhou zemí, kde je tento poměr 66,29 % jsou na tom klienti stavebních spořitelén v Německu hůř.

I tady by se mohla celá částka spořit místo využití překlenovacího úvěru. Spořilo by se tedy 1 000,- €, stejně jako v předchozím případě, a k tomu je připočítáno 800,- €, které předtím tvořili úroky z překlenovacího úvěru. Celkem by tedy bylo ukládáno 1 800,- € měsíčně. Při těchto podmínkách se dosáhne na řádný úvěr již za čtyři roky a ušetřilo by se na úrocích z mezi úvěru, 65 600,- €. Jediným rizikem je stejně jako v České republice neznámý vývoj trhu s nemovitostmi. Ovšem toto riziko je sníženo díky tomu, že účastník stavebního spoření dosáhne na řádný úvěr ze stavebního spoření již za čtyři roky.

V následujícím příkladu klient místo využití překlenovacího úvěru, bude celá částka spořena. Měsíční úložka činní 1 800,- €. Úroková sazba je 2 % p.a. a je zdaňována sazbou daně z příjmů ve výši 30%. Tato sazba daně je dána podle příjmů klienta. I v tomto případě je uvažován jednotlivec s každoročním příjmem 25 500,- €. Pokud by byl příjem vyšší, od 25 600,- €, nebylo by možné dosáhnout na státní podporu ze stavebního spoření ve Spolkové republice Německo. Poplatky jsou opět rozděleny na poplatek za vedení účtu, který je každoročně strháván a činní 9,2 €. Dalším poplatkem je poplatek za založení smlouvy, který se vypočítává z cílové částky. Cílová částka je stanovena na 200 000,- € z důvodů, že za čtyři roky bude naspořena potřebná částka a budou splněna příslušná kritéria, aby byl získán řádný úvěr ve výši 200 000,- €. Úhrada za založení smlouvy je tedy 200,- €.

Tabulka 22 Spoření místo překlenovacího úvěru

Celkem vklady klienta	86 400,- €	-
Celkem výnosy	2 580,58 €	2,99 %
Úroky připsané	2 400,58 €	2,78 %
Státní podpora	180,- €	0,21 %
Celkem náklady	236,8 €	0,27 %
Poplatek za založení smlouvy	200,- €	0,23 %

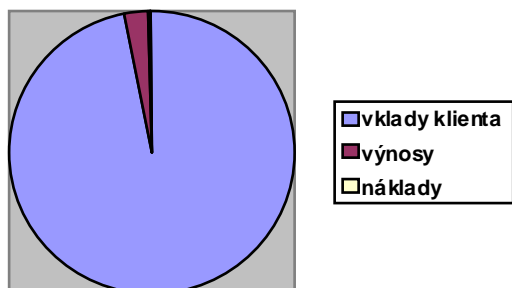
Poplatky za vedení běžného	36,8 €	0,04 %
Rozdíl	2 343,78 €	2,71 %

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

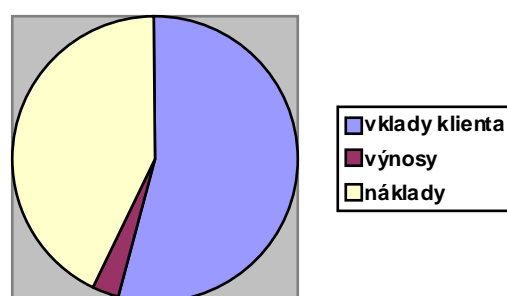
Pokud účastník stavebního spoření nevyužije překlenovací úvěr ušetří velkou část na nákladech na mezi úvěrovou fází. Největší položkou jsou úroky z úvěru. Za čtyři roky při měsíční úložce 1 800,- Kč klient vloží na účet stavebního spoření 86 400,- €. Za tuto dobu je připsána státní podpora ve výši 180,- € a úroky a úrky z úroků jsou 2 400, 58 €. Oproti tomu náklady jsou v celkové výši 236,8 € Z toho podstatnou část tvoří právě poplatek za založení smlouvy, který činí 200,- €.

Graf 5 nevyužití překlenovacího úvěru

Graf 4 využití překlenovacího úvěru



Zdroj: [vlastní zpracování autora]



Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Z výše uvedených grafů je na první pohled zřetelný rozdíl mezi využitím překlenovacího úvěru nebo místo prostředků na překlenovací úvěr vše spořit. Další patrný rozdíl je v čase, avšak tento rozdíl v grafu není zaznamenán. Pokud je využito překlenovacího úvěru za těchto podmínek, řádný úvěr bude získán za šest let a sedm měsíců, neboli 82 měsíců. V druhém případě je dosaženo řádného úvěru již po čtyřech letech, tedy za 48 měsíců. Výhody nevyužití překlenovacího úvěru jsou nízké náklady a dřívejší časová dostupnost řádného úvěru. Na druhé straně jsou nevýhody. Mezi nevýhody patří čekací doba, za kterou musí být splněny kritéria pro přiznání úvěru, v tomto případě činí 48 měsíců.

4.2.2.2 Úvěrová fáze

Jakmile klient dosáhne všech kritérií, může přejít z překlenovacího úvěru na řádný úvěr. Stavební spořitelna si sama stanovuje tato kritéria a tudíž u ní se dozvíme, jestli už je nárok na řádný úvěr. Pokud bude využit překlenovací úvěr, tak se už při sepisování smlouvy účastník stavebního spoření dozví, kdy přejde na řádný úvěr. Úvěr je pouze v částce, kterou tvoří rozdíl mezi částkou, kterou klient potřebuje například právě ke koupi nemovitosti nebo na modernizaci apod., a částkou, kterou má klient naspořenou na stavebním spoření.

Účastník tedy dosáhl na řádný úvěr. Úvěr je v částce 113 589,47 €. Úroková sazba je 4,8 % p.a. stejně jako v překlenovacím úvěru je to průměrná sazba u toho produktu, kde se úroky pohybují od 4,59 % p.a. do 5,01 % p.a. Klient bude splácet úvěr deset let stejnými anuitami. Klientovy je účtován poplatek za vedení účtu, který činí 9,2 € za rok. Měsíční splátka je ve výši 1 213,99 €. Rční splátka tedy činí 14 567,83 €.

Tabulka 23 Úvěrová fáze

Platby klienta celkem	145 678,2 €
Státní podpora	0,- €
Úroky z úvěru celkem	32 088,73 €
Poplatek za vedení účtu	92,- €
Náklady celkem	32 180,73 €

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

V tabulce uvedené výše jsou vyhodnoceny platby klienta a náklady. Za úvěr je zapláceno po dobu deseti let 145 678,2 €. Úroky jsou 32 088,73 € a poplatek za vedení účtu celkem je 92,- €. Státní podpora se již v této fázi nepřipisuje, jelikož se nekládají prostředky na stavební spoření jako na spořicí účet, ale pouze se splácí úvěr a všechny ostatní poplatky.

Tabulka 24 Umořovací plán

Umořovací plán				
x	splátka	úrok	úmor	nesplaceno
0	x	x	x	113 589,47 €
1	14 567,83 €	5 452,29 €	9 115,54 €	104 473,93 €
2	14 567,83 €	5 014,75 €	9 553,08 €	94 920,85 €
3	14 567,83 €	4 556,20 €	10 011,63 €	84 909,22 €
4	14 567,83 €	4 075,64 €	10 492,19 €	74 417,04 €
5	14 567,83 €	3 572,02 €	10 995,81 €	63 421,22 €
6	14 567,83 €	3 044,22 €	11 523,61 €	51 897,61 €
7	14 567,83 €	2 491,09 €	12 076,74 €	39 820,87 €
8	14 567,83 €	1 911,40 €	12 656,43 €	27 164,44 €
9	14 567,83 €	1 303,89 €	13 263,94 €	13 900,50 €
10	14 567,73 €	667,22 €	13 900,51 €	0,00 €
celkem	145 678,20 €	32 088,73 €	113 589,47 €	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Nemusí být využito překlenovacího úvěru a může být spořena celá částka. Bude navázáno na předchozí příklad, kdy klient místo toho, aby využil mezi úvěr, čtyři roky celou částku spoří a po čtyřech letech dosáhne na úvěr řádný. V tuto dobu musí být zažádáno o řádný úvěr na celou částku a stavební spořitelna po splnění všech podmínek částku vyplatí. Část vyplacené částky tvoří vše co je na stavebním spoření na spořicímu účtu, což je částka 88 947,78 €, a druhou část tvoří úvěr vyplacený stavební spořitelnou, který je ve výši 111 056,22 €. Opět platí stejné podmínky, což je úroková sazba 4,8 % p.a., poplatek za vedení účtu 9,2 €.

Tabulka 25 Výnosy a náklady na řádný úvěr

Platby klienta celkem	142 429,34 €
Státní podpora	0,- €
Úroky z úvěru celkem	31 372,12 €
Poplatek za vedení účtu	92,- €
Náklady celkem	31 464,12 €

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Klient bude splácet měsíčně částku 1 186,91 €. Rční anuita je 14 242,93 €. Celkem za deset let zaplatí 142 429,34 €. Úroky zčástky 111 056,22 € jsou za deset let 31 372,12 €. Náklady spojené s vedením účtu tvoří celkem 92,- €.

Tabulka 26 Umořovací plán

umořovací plán				
x	splátka	úrok	úmor	nesplaceno
0	x	x	x	111056,22 €
1	14 242,93 €	5 330,70 €	8 912,23 €	102 143,99 €
2	14 242,93 €	4 902,91 €	9 340,02 €	92 803,97 €
3	14 242,93 €	4 454,59 €	9 788,34 €	83 015,63 €
4	14 242,93 €	3 984,75 €	10 258,18 €	72 757,45 €
5	14 242,93 €	3 492,36 €	10 750,57 €	62 006,88 €
6	14 242,93 €	2 976,33 €	11 266,60 €	50 740,28 €
7	14 242,93 €	2 435,53 €	11 807,40 €	38 932,88 €
8	14 242,93 €	1 868,78 €	12 374,15 €	26 558,73 €
9	14 242,93 €	1 274,82 €	12 968,11 €	13 590,62 €
10	14 242,97 €	652,35 €	13 590,62 €	0,00 €
celkem	142 429,34 €	31 373,12 €	111 056,22 €	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Nyní bude porovnáno stavební spoření s překlenovacím úvěrem a následně s úvěrem řádným, kdy místo mezi úvěru se bude částka pouze spořit a bude použito pouze řádného úvěru.

Tabulka 27 Srovnání využití a nevyužití překlenovacího úvěru

	Využití překlenovacího úvěru	Nevyužití překlenovacího úvěru
Výnosy celkem	4 474,93 €	2 580,58 €
Úroky připsané	4 159,93 €	2 400,58 €
Státní podpora	315 €	180 €
Náklady celkem	96 909,53 €	31 700,92 €
Úroky z úvěru	97 688,73 €	31 372,12 €

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

V následující tabulce jsou znázorněné výnosy porovnané vůči ceně bytu při použití překlenovacího úvěru a nevyužití. Také jsou zde vyjádřeny náklady porovnané s cenou bytu.

Tabulka 28 Výnosy a náklady

	Využití překlenovacího úvěru	Nevyužití překlenovacího úvěru
Výnosy vůči ceně bytu	2,2 %	1,3 %
Náklady vůči ceně bytu	48,5 %	15,7%

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

5 Vyhodnocení srovnání

Spořicí část

- Výnosnost je větší u stavebního spoření v České republice díky vyšší státní podpoře a nižší daňové sazbě v současné době. Záleží však na dalším vývoji, jelikož vstupují v platnost nové zákony, které snižují státní podporu už i u tzv. starých smluv.
- Riziko je hodnoceno z pohledu změny zákona o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření, nikoliv tím způsobem, že by klient mohl o své finanční prostředky přijít. Rizikovější je tedy Česká republika, jelikož v posledních letech se často mění zákony týkající se stavebního spoření. K hlavním změnám patří postupné snižování státní podpory a zavedení daně z příjmu. V dlouhodobém hledisku jsou zákony o stavební spoření ve Spolkové republice Německo neměnné, tím klesá riziko snížení výnosů střadatelů.
- Z pohledu likvidity je favoritem Česká republika, jelikož je zde vázací lhůta šest let. O jeden rok je delší v Německu. Občan České republiky dosáhne na své vklady o jeden rok dříve než občan Spolkové republiky Německo.

Úvěrová část

- Náklady, které jsou v úvěrové části, při použití překlenovacího úvěru, vychází vyšší vůči platbám účastníka ve Spolkové republice. Pokud však budeme posuzovat podle stejného klíče pouze řádný úvěr bez využití překlenovacího úvěru, je levnější řádný úvěr ve Spolkové republice Německo.

6 Závěr

Tato bakalářská práce se zabývá komparací stavebního spoření v České republice a ve Spolkové republice Německo. V obou zemích je stanoveno několik variant stavebního spoření, které byly vyhodnoceny a srovnány mezi sebou i mezi oběma zeměmi.

Stavební spoření v České republice i ve Spolkové republice Německo jsou si velmi podobné, jelikož při vzniku stavebního spoření v České republice bylo právě čerpáno ze zkušeností jiných Evropských států, kde již stavební spoření fungovala několik let. Jednou ze zemí, ze které vycházela Česká republika při tvoření zákona o stavebním spoření o státní podpoře bylo právě Německo. Proto v této bakalářské práci byla řešena otázka zda stavební spoření v České republice je výhodnější než stavební spoření ve Spolkové republice Německo a to v různých variantách.

První varianta se zabývala pouze spořicí částí stavebního spoření v obou zemích. Kritéria byla stanovena tak, aby bylo dosaženo maximální výhodnosti v obou zemích. Proto byly měsíční úložky stanoveny na částku, ze které lze čerpat maximální státní podporu. Tedy v České republice je stanovena státní podpora v maximální výši 2 000,- Kč na vložených 20 000,- Kč za rok, zatímco ve Spolkové republice Německo je maximální státní podpora 45,- € na vložených 516,- € za rok. Výsledkem této práce je, že efektivněji je zhodnocováno stavební spoření v České republice o 2 % za sedm let.

Tato práce se zabývala také překlenovacím úvěr a řádným úvěrem ve druhé variantě. Klient si bral hned po založení smlouvy překlenovací úvěr na pořízení bytu. Stejným způsobem bylo postupováno ve Spolkové republice Německo. Pro porovnání byly použity výsledky vůči vloženým prostředkům. Pokud byl použit překlenovací úvěr menší náklady a větší výnosy vychází u České republiky. Pokud místo překlenovacího úvěru si klient spořit, tak menší náklady jsou u stavebního spoření ve Spolkové republice Německo, ale i výnosy byly menší.

Vše bylo srovnáno u standardních tarifů jak v České republice, tak v Německu. Je na výběr spoustu tarifů. Hlavním rozdělením u těchto tarifů je, jestli bude požadován úvěr ze stavebního spoření či nikoliv. Stavební spořitelny se snaží také nalákat klienty různými akcemi, jako je uzavření smlouvy zdarma, respektive zaplatí vstupní poplatek, ale ten je okamžitě připsaný na účet stavebního spoření.

7 Seznam použité literatury

Odborná literatura

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada publishing, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9

KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření.* 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7

LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny.* 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 80-86929-03-5

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika.* 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce.* 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2

RADOVÁ, Jarmila – DVOŘÁK, Petr – MÁLEK, Jiří *Finanční matematika pro každého: 7. aktualizované vydání,* Praha: Grada Publishing, 2009 s. 40 ISBN 978-80-247-3291-6

SÝROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* 5. vyd. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4

VICHNAROVÁ, Lenka; Nováková, Jolana. *Financování bydlení.* 1. vyd. Praha: Era vydavatelství, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6

Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

ŠOBA, Oldřich. *Díl 4: Budoucí hodnota annuity* [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z WWW: <http://web2.mendelu.cz/pef_118_video/materialy/4_dil.pdf>

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Díl 7: Úvěry* [online]. 2012, [cit. 2012-02-02]. Dostupné z WWW: <http://web2.mendelu.cz/pef_118_video/materialy/7_dil.pdf>

Stavební spoření, snížení státní podpory [online]. [cit. 2012-04-19]. © 1999 – 2012, Dostupné z WWW: <<http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory>>

Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice -*

ke dni 31.12.2011 [online]. [cit. 2012-04-18]. © 2005, Dostupné z WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html>

Stavební spoření, Stavební spořitelny [online]. 2012, [cit. 2011-12-04]. Dostupné z WWW:<
<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php> >

Peníze.cz. *Stavební spoření: uspoříme díky němu více?* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-02]. Dostupné z WWW: < <http://www.penize.cz/ekonomika/18616-stavebni-sporeni-usporime-diky-nemu-vice>>

Peníze.cz. *Stavební spoření v Německu založil pastor* [online]. © 2000 – 2012, [cit. 2011-12-02]. Dostupné z:< <http://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/15665-stavebni-sporeni-v-nemecku-zalozil-pastor>>

Bankovníctví. *Podpora stavebního spoření v okolních státech* [online]. © 1996-2012, [cit. 2011-12-10]. Dostupné z WWW: < <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-45767810-stavebni-sporeni-omezeni-nebo-zastaveni>>

Investujeme.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 2006 – 2012 [cit. 2011-12-11]. Dostupné z WWW:< <http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>

FinExpert.cz. *Podpora stavebního spoření v Česku a v Německu* [online]. © 2002-2012, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://finexpert.e15.cz/podpora-stavebniho-sporeni-v-cesku-a-nemecku>>

Investujeme.cz. *Půjčte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají* [online]. © 2006 – 2012, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:<
<http://www.investujeme.cz/clanky/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejisi-vice-si-vybiraji/>>

Měšec.cz. *Stavební spoření v Německu* [online]. © 1998 – 2012, [cit. 2011-12-15]. Dostupné z WWW:< <http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku/>>

Cizí zdroje

Bausparvertrag.org. Förderung des Bauspares [online]. © 2011, [cit. 2011-12-12]. Dostupné z WWW:< <http://www.bausparvertrag.org/foerderung-des-bausparens/>>

Seznam tabulek

Tabulka 1: Stavební spořitelny v České republice.....	14
Tabulka 2: Poplatky u jednotlivých spořitelen	18
Tabulka 3: Českomoravská stavební spořitelna.....	21
Tabulka 4: Modrá pyramida stavební spořitelna.....	21
Tabulka 5: Raiffeisen stavební spořitelna	21
Tabulka 6: Stavební spořitelna České spořitelny	22
Tabulka 7: Wüstenrot stavební spořitelna	22
Tabulka 8 Počet smluv o stavebním spoření	28
Tabulka 9 Průběh spoření v Kč.....	33
Tabulka 10 Zhodnocení výnosů a nákladů.....	34
Tabulka 11 Zhodnocení výnosů a nákladů v mezi úvěrové fázi	35
Tabulka 12 Spoření místo překlenovacího úvěru	36
Tabulka 13 Překlenovací úvěr	38
Tabulka 14 Umořovací plán v Kč	38
Tabulka 15 Využití pouze řádného úvěru.....	39
Tabulka 16 Umořovací plán	40
Tabulka 17 Srovnání využití a nevyužití překlenovacího úvěru.....	41
Tabulka 18 Výnosy a náklady	41
Tabulka 19 Spoření v €.....	42
Tabulka 20 Výnosy a náklady na stavební spoření	43
Tabulka 21 Výnosy a náklady mezi úvěrovou fází.....	45
Tabulka 22 Spoření místo překlenovacího úvěru	46
Tabulka 23 Úvěrová fáze	48
Tabulka 24 Umořovací plán	49
Tabulka 25 Výnosy a náklady na řádný úvěr.....	50
Tabulka 26 Umořovací plán	50
Tabulka 27 Srovnání využití a nevyužití překlenovacího úvěru.....	51
Tabulka 28 Výnosy a náklady	51

Seznam Grafů

Graf 1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření	16
Graf 2 Čisté úspory v Německu.....	27
Graf 3 Spořicí fáze	34

Seznam obrázků

Obrázek 1 Překlenovací úvěr	23
-----------------------------------	----

8 Seznam příloh

Příloha č. 1: Spořicí část v České republice

Příloha č. 2: Spořicí část u překlenovacího úvěru v České republice v Kč

Příloha č. 3: Spoření místo využití překlenovacího úvěru v Kč

Příloha č. 4: Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč)

Příloha č. 5: Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Příloha č. 6: Počet smluv ve fázi spoření

Příloha č. 7: Počet nově uzavřených smluv v roce

Příloha č. 8: Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč)

Příloha č. 9: Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech

Příloha č. 1: Spořicí část v České republice

spoření					
	hrubý	úrok	daň z úroku	připsaný úrok	čistý
1. rok	20 223,70 Kč	183,70 Kč	28,00 Kč	155,70 Kč	20 195,70 Kč
					21 865,70 Kč
2. rok	42 526,71 Kč	621,01 Kč	94,00 Kč	527,01 Kč	42 432,71 Kč
					44 102,71 Kč
3. rok	65 208,46 Kč	1 065,75 Kč	160,00 Kč	905,75 Kč	65 048,46 Kč
					66 718,46 Kč
4. rok	88 276,53 Kč	1 518,07 Kč	228,00 Kč	1 290,07 Kč	88 048,53 Kč
					89 718,53 Kč
5. rok	111 736,60 Kč	1 978,07 Kč	297,00 Kč	1 681,07 Kč	111 439,60 Kč
					113 109,60 Kč
6. rok	135 595,49 Kč	2 445,89 Kč	367,00 Kč	2 078,89 Kč	135 228,49 Kč
					136 898,49 Kč
7. rok	159 860,16 Kč	2 921,67 Kč	439,00 Kč	2 482,67 Kč	159 421,16 Kč
					161 091,16 Kč
celkem	x	10 734,17 Kč	1 613,00 Kč	9 121,16 Kč	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Příloha č. 2: Spořicí část u překlenovacího úvěru v České republice v Kč

spoření					
	hrubý	úrok	daň z úroku	připsaný úrok	čistý
1. rok	90 825,00	825,00	124,00	701,00	90 701,00
					92 041,00
2. rok	184 706,82	2 665,82	400,00	2 265,82	184 306,82
					185 646,82
3. rok	280 184,76	4 537,94	681,00	3 856,94	279 503,76
					280 843,76
4. rok	377 285,63	6 441,88	967,00	5 474,88	376 318,63
					377 658,63
5. rok	476 036,80	8 378,17	1 257,00	7 121,17	474 779,80
					476 119,80
6. rok	576 467,20	10 347,40	1 553,00	8 794,40	574 914,20
					576 254,20
6. rok a 10 měsíců	585 858,44	12 087,58	1 814,00	10 273,58	584 044,44
					585 384,44
celkem	x	45 283,78	6 796,00	38 487,78	x

Zdroj: [vlastní zpracování autora]

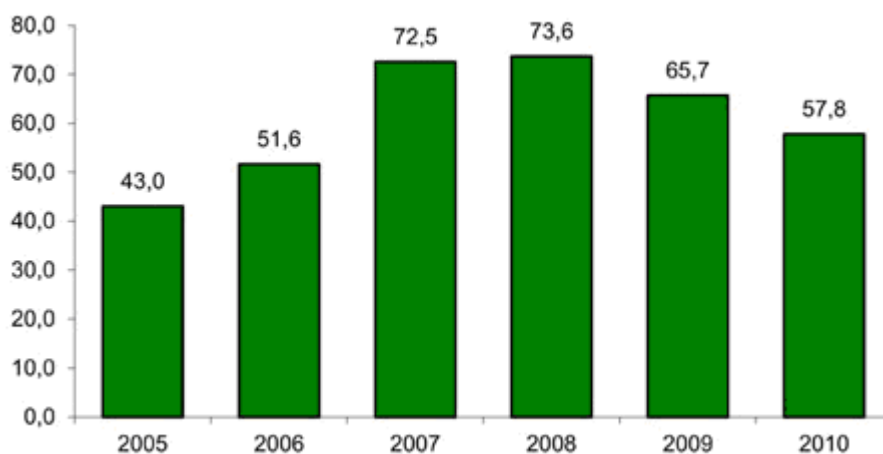
Příloha č. 3: Spoření místo překlenovacího úvěru v Kč

spoření					
	hrubý	úrok	daň z úroku	připsaný úrok	čistý
1. rok	155 916,25	1 416,25	213,00	1 203,25	155 703,25
					157 373,25
2. rok	316 436,97	4 563,72	685,00	3 878,72	315 751,97
					317 421,97
3. rok	479 686,65	7 764,69	1 165,00	6 599,69	478 521,65
					480 191,65

4. rok	645 711,74	11 020,08	1 654,00	9 366,08	644 057,74
					645 727,74
celkem	x	24 764,74	3 717,00	21 047,74	x

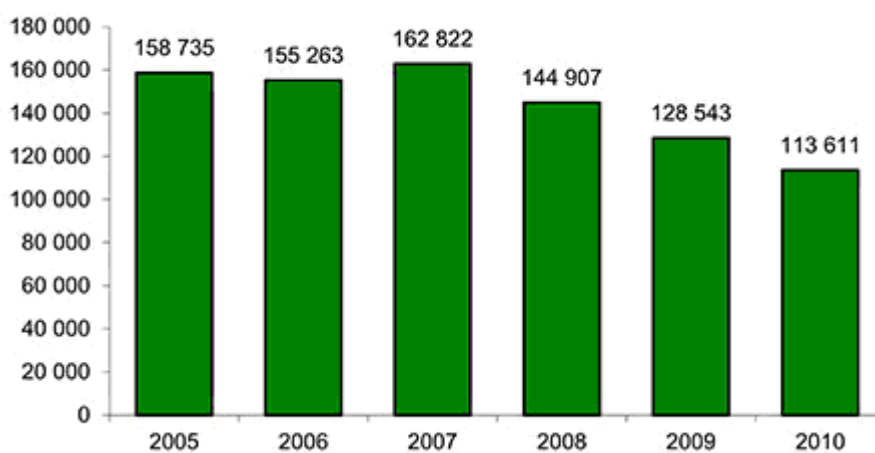
Zdroj: [vlastní zpracování autora]

Příloha č. 4: Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč)



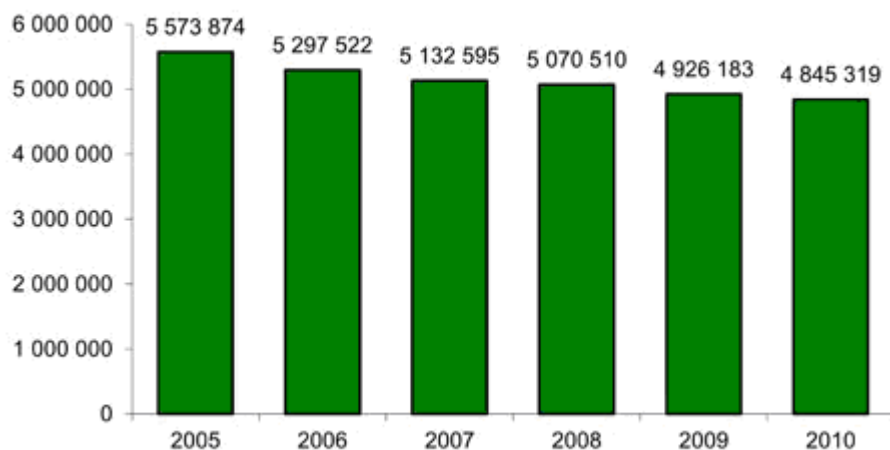
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<
<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>

Příloha č. 5: Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech



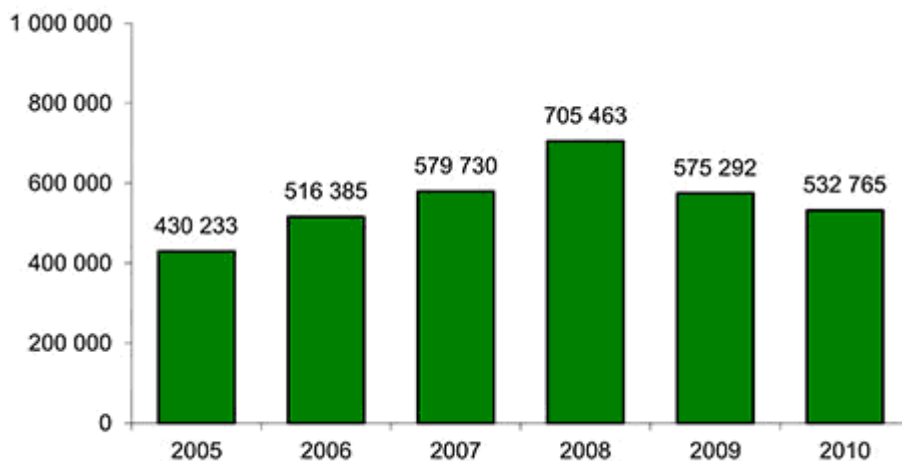
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<
<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>

Příloha č. 6: Počet smluv ve fázi spoření



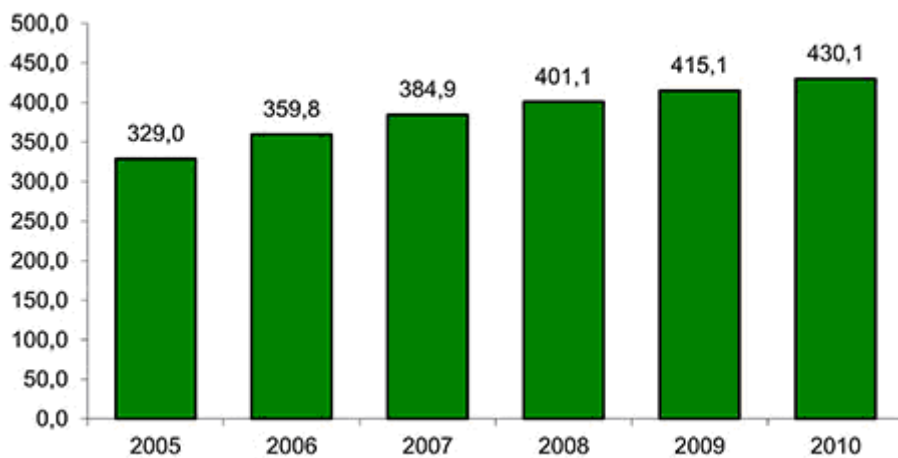
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>

Příloha č. 7: Počet nově uzavřených smluv v roce



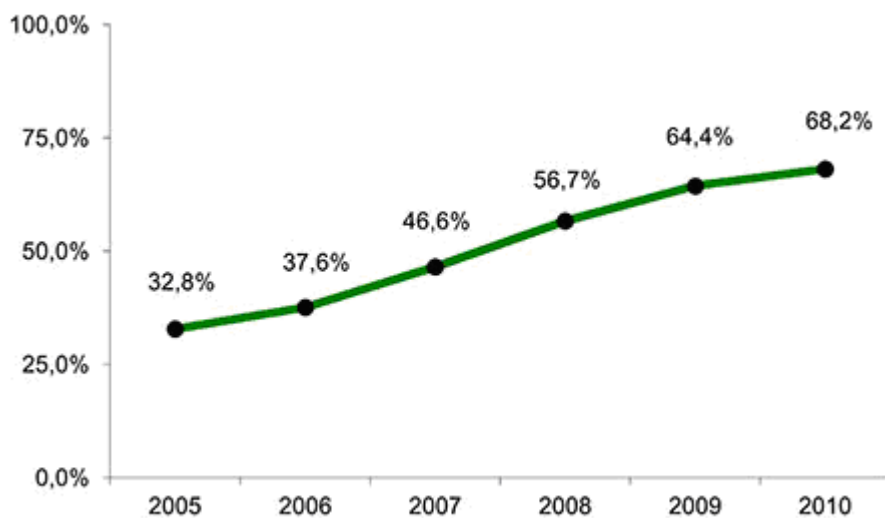
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>

Příloha č. 8: Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>

Příloha č. 9: Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2012, [cit. 2011-12-2]. Dostupné z WWW:<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>