

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Stavební spoření vybraných českých bank

Michaela FRIČOVÁ

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomických teorií

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michaela Fričová

Podnikání a administrativa

Název práce

Stavební spoření vybraných českých bank

Název anglicky

Building Savings of the selected Czech banks

Cíle práce

Cílem této bakalářské práce je představit produkt stavebního spoření v České republice a provést analýzu úvěrů dvou vybraných stavebních spořitelen. V literární rešerši vysvětlit jeho funkci, související pojmy a pravidla pro získání stavebního spoření. V analytické části se zaměřit na poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Popsat zde typy, pravidla a provést analýzu úvěrů dvou stavebních spořitelen.

Metodika

Literární rešerše bude zpracována metodou kompilace z odborné literatury, webových stránek jednotlivých stavebních spořitelen a finančních společností a dále ze zákonné legislativy. V této části bude představeno stavební spoření jako finanční produkt, budou zde vysvětleny podmínky pro získání stavebního spoření, jeho typy, výhody. Praktická část bude zaměřena na analýzu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Bude zde vytvořena analýza dvou úvěrů ze dvou stavebních spořitelen, které budou popsány a porovnány.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Doporučené zdroje informací

- DOUCHA, R. Stavební spojení: výhody a rizika. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8
- DOUCHA, Rudolf. Stavební spojení. 2. vyd. Praha: Grada, 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
- KIELAR, Petr, LUKÁŠ, Vojtěch. Stavební spojení a stavební spojitelný. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- KIELAR, Petr. Matematika stavebního spojení. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r.o., 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7
- NORDHAUS, W. D., SAMUELSON, P. A., Ekonomie, 18. Vydání, Praha: NS Svoboda, 2007. ISBN 978-80-205-0590-3

Predběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

doc. PhDr. Ing. Karel ŠrédI, CSc.

Elektronicky schváleno dne 3. 9. 2014

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Stavební spoření vybraných českých bank" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 11. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. PhDr. Karlu Šrédlovi, CSc. vedoucímu mé bakalářské práce, za cenné rady a připomínky, které mi poskytoval v průběhu zpracování této bakalářské práce.

Stavební spoření vybraných českých bank

Building Savings of the selected Czech banks

Souhrn

Bakalářská práce „Stavební spoření vybraných českých bank“ se zabývá analýzou stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření v rámci České republiky. Analýza je provedena za účelem zjištění výhodnějšího produktu financování bydlení. Teoretická část práce popisuje vznik a vývoj stavebního spoření a charakterizuje produkt stavebního spoření. Praktická část je zaměřena na analýzu produktů dvou stavebních spořitelen, Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. Nabídka těchto dvou spořitelen je následně porovnávána, především nabídka stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření. Na základě této analýzy je vybrána stavební spořitelna s nejuvhodnější nabídkou.

Summary

This Bachelor thesis called “Building Society Accounts of Selected Czech Banks” is concerned with the analysis of building society accounts and with building society mortgages in the Czech Republic. The analysis is performed in order to determine one product, which is more advantageous for housing financing. The theoretical part describes the origin and evolution of building society accounts and characterizes this product. The practical part is focused on product analyses of two building societies – they are: Building Society of Czech Savings Bank, Inc. and MPSS, Inc. The offers of the mentioned Savings banks are subsequently compared, especially building society accounts and mortgages. A building society with the best offer is selected on the basis of this analysis.

Klíčová slova: stavební spoření, úvěr, úrok, státní podpora, cílová částka, finanční produkt, hodnotící číslo

Keywords: building savings, credit, interest rate, state support, target amount, financial product, rating number

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cíl a metodika.....	12
3	Teoretická část.....	14
3.1	Vznik a vývoj stavebního spoření.....	14
3.2	Základní charakteristika produktu.....	15
3.3	Legislativa stavebního spoření.....	17
3.4	Účastník stavebního spoření.....	19
3.5	Smlouva o stavebním spoření.....	19
3.6	Vymezení bytových potřeb.....	20
3.7	Všeobecné obchodní podmínky.....	21
3.8	Cílová částka.....	22
3.9	Varianty stavebního spoření (tarify).....	23
3.10	Hodnotící číslo.....	24
3.11	Spořicí fáze.....	27
3.11.1	Délka spořicí fáze.....	27
3.11.2	Způsob spoření.....	27
3.11.3	Přerušení.....	28
3.12	Úročení vkladů.....	28
3.13	Státní podpora.....	28
3.13.1	Výše státní podpory.....	29
3.13.2	Podmínky pro výplatu.....	29
3.14	Poplatky.....	29
3.15	Úvěrová fáze.....	30
3.16	Úvěr ze stavebního spoření.....	32
3.17	Překlenovací úvěr.....	32
4	Analytická část.....	34
4.1	Stavební spořitelny působící v České republice.....	34
4.2	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. („Buřinka“).....	36
4.2.1	Stavební spoření s buřinkou.....	36
4.2.2	Úvěr ze stavebního spoření.....	36
4.2.3	Úvěr od Buřinky (překlenovací úvěr).....	37
4.3	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.....	37

4.3.1	Moudré spoření	37
4.3.2	Úvěr ze stavebního spoření tzv. přidělený úvěr.....	38
4.3.3	Rychloúvěr na lepší bydlení (překlenovací úvěr)	38
4.4	Produkty SSČS a MPSS (základní produkty)	39
4.5	Aktuality.....	47
4.5.1	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	47
4.6	Zhodnocení praktické části	48
5	Závěr	49
6	Seznam použitých zdrojů.....	51
7	Přílohy.....	53

1 Úvod

V dnešní době mladí lidé řeší otázku bydlení a každý mladý člověk se chce osamostatnit, ale ne každý má dostatečné finanční zajištění. Cesty k vlastnímu bydlení mohou být různé, někteří mají to štěstí a nemusí příliš řešit finanční stránku, protože získali nemovitost darem nebo jí zdědili. Většina mladých lidí toto štěstí nemá a musí si na nemovitost vydělat vlastními silami, což je pro většinu mladých lidí záležitost na delší dobu. V této době, kdy se stále zvyšují ceny nemovitostí (nejen nemovitostí), což lidem vůbec neulehčuje finanční situaci, tak lidé musí hledat jiné možnosti financování bydlení jiným způsobem než vlastními silami. Jedna z možností financování bydlení je právě stavební spoření.

Stavební spoření je u nás na trhu již přes 20 let a je jedním z nejpobulárnějších finančních produktů pro řešení bytových potřeb. Hlavním úkolem stavebních spořitelen je možnost bezpečně ukládat finanční prostředky, ke kterým se poté připisují výnosy z úroků. Stavební spoření má také výhodu, že na základě spoření lze získat státní podporu, v tom případě, že klient splňuje dané podmínky. Aby klient získal státní podporu, nesmí určitou dobu disponovat se svými vloženými vklady, jinak ztratí nárok na vyplacení státní podpory. Klient po naspoření určité částky a po uplynutí stanovené doby získá celý objem naspořené částky a má dvě možnosti, jak s ní naloží. V prvním případě tuto částku klient může použít na jakékoliv účely a v druhém případě může zažádat o úvěr. V případě, že klient ještě nemá naspořenou danou částku k přidělení úvěru, může klient využít tzv. překlenovací úvěr. Tyto úvěry už musejí být použity na bytové potřeby. Bytovými potřebami se rozumí rekonstrukce bytu či domu, koupě byt, aj.

V dnešní době je na trhu pět stavebních spořitelen a i přesto, že nabízejí všechny stejný produkt stavební spoření, má každá z nich jiné parametry. Stavební spoření se přizpůsobí všem věkových kategoriím, ať už se jedná o spoření zaměřené na děti a mládež, kde jim spoří zákonný zástupci pro lepší vstup do dospělého života, tak i starší lidé, kteří si touto formou spoří na dobu v penzi. Další skupinou lidí jsou lidé v produktivním věku, kteří toto spoření většinou využívají pro získávání výhodnějších úvěrů podporovaných státní podporou. Dalším parametrem je způsob budoucího užití stavebního spoření, kde si stavební spořitelny přizpůsobují i jednotlivé úrokové sazby. V případě klientů, kteří chtějí

pouze spořit, mají výhodnější úrokové sazby z vložených peněz a vyšší sazby z případného úvěru. V druhém případě, ti klienti, kteří se chystají využít stavební spoření pro získání výhodnějšího úvěru, mají úrokovou sazbu nižší z vložených peněz a nižší sazbu z úvěru.

2 Cíl a metodika

Cílem této bakalářské práce je v teoretické části vysvětlit problematiku produktu stavebního spoření, hlavní pojmy týkající se stavebního spoření a popsat jeho hlavní fáze. Hlavním cílem praktické části je zjistit, která ze dvou uvedených stavebních spořitelen nabízí výhodnější produkt týkající úvěrů ze stavebního spoření a spoření.

Pro tuto bakalářskou práci byly zvoleny metodické nástroje a to komparace, analýza a syntéza. Práce popisuje v teoretické části vývoj, charakteristiku a základní problematiku stavebního spoření. Dále jsou zde popsány fáze stavebního spoření a jejich základní produkty. V analytické části je uveden přehled působících stavebních spořitelen na území České republiky. Dále je zde použita analýza na dvě vybrané stavební spořitelny a to Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., které jsou porovnány jak ve spoření, úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru. Závěr této práce je věnován zjištění nejvýhodnějšího spořicího a úvěrového produktu.

Práce je rozdělena do čtyř hlavních částí, ve které první a druhá kapitola je tvořena úvodem, cílem a metodikou práce a pátá kapitola obsahuje závěrečné zhodnocení práce. Kapitola číslo tři tvoří teoretické poznatky a kapitola číslo čtyři je vytvořena metodou komparace a analýzy.

Kapitolu číslo tři tvoří literární rešerše bakalářské práce, která je zaměřená na pojmenování a vysvětlení základních a nejdůležitějších pojmů, které se týkají stavebního spoření. Literární rešerši tvoří vývoj stavebního spoření, jeho charakteristika, všeobecné obchodní podmínky, smlouva o stavebním spoření a úvěrové fáze stavebního spoření. Informace, které jsou zde uvedeny, tvoří podklad pro vypracování praktické části. Jednotlivé poznatky literární rešerše jsou čerpány z odborné literatury a webových stránek.

Získané teoretické poznatky jsou aplikovány v praktické části. V této části je provedena analýza, komparace současného trhu stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření. Jsou zde uvedeny přední stavební spořitelny spolu s podíly počtů uzavřených smluv. Dále jsou vybrány dvě stavební spořitelny, Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a stavební spořitelna Modré pyramidy, které jsou blíže představeny a uvedeny vybrané produkty spoření, úvěru ze stavebního

spoření a překlenovacího úvěru. Tyto produkty jsou následně porovnány. Při výpočtu spoření a úvěrů, jsou stanoveny vždy stejné cílové částky, jsou uvedeny úrokové sazby, určené měsíční úložky, výše státní podpory, aj. Tyto stanovené parametry se vždy liší u zvolených produktů. Dále jsou porovnány výše poplatků u jednotlivých produktů a jsou zde uvedeny aktuality u stavební spořitelny Modré pyramidy.

Závěrem této práce je provedeno zhodnocení teoretických a praktických poznatků. Posouzení podílu na počtu uzavřených smluv z pohledu stavebních spořitelen na českém trhu. Podle stanovených parametrů je vybrána stavební spořitelna dle nejvýhodnější spořicí a úvěrové nabídky.

Práce je zpracována na základě poznatků z odborné literatury, webových stránek stavebních spořitelen, informací z webových stránek Stavebky.cz a dat z webových stránek Ministerstva financí České republiky.

3 Teoretická část

3.1 Vznik a vývoj stavebního spoření

Původ produktu stavebního spoření pochází z Německa, z vesnice Wüstenrot nedaleko Stuttgartu. Byl zde zaveden jako lokální produkt, který vycházel z dohody pěti sedláků.

„Základní princip vycházel z dohody pěti sedláků, z nichž každý si chtěl postavit chalupu. Peníze na takové bydlení byl každý z nich schopen našetřit sám přibližně za pět let. Tedy ročně jednu pětinu. Dohromady však byli schopni dát peníze na jeden dům již za jeden rok. Dohodli se proto, že každý rok se sejdou všichni se svými penězi a vylosují jednoho, který si tentýž rok za peníze všech postaví zmíněnou chalupu.“ (Doucha, 1995, s. 13)

Ve druhé polovině 19. století se začaly v Německu a ve vedlejším Rakousko-Uhersku vyvíjet stavební spořitelny z různých družstev a spolků. Hlavním cílem těchto družstev a spolků byla vzájemná pomoc jednotlivým členům. V této době neexistovaly žádné nástroje managementu a ani žádné právní nástroje. Všechno tedy zajišťovaly osobní vztahy a byl tím zpomalován rozvoj a rozšiřování činnosti mezi ostatní lidi bez vzájemných kontaktů. První skutečná stavební spořitelna založená v moderním pojetí v roce 1924 bylo Společenství přátel Wüstenrot. Tato spořitelna byla již založena na podnikatelském principu pomoci lidem při financování bydlení. Prvním impulsem pro rozvoj stavebního spoření v Německu byla válka, po které byl potřeba obnovit zničený bytový fond. Postupem se začala rozvíjet podobné sdružení, kde si lidi ukládali své finance a po uspoření určité částky jim mohl být poskytnut úvěr, aby jim byl poskytnut úvěr, museli o něj losovat. Postupem času bylo získání úvěru těžší, protože vzrostla obliba těchto produktů a bylo spíše o štěstí získat úvěr. Ve 30. letech 20. století se tyto podmínky změnily a byl vytvořen přidělovací systém, který fungoval na základě hodnotícího čísla. V této době byla také zřízena státní podpora. Druhým impulsem byla doba po druhé světové válce, kdy bylo opět potřeba obnovit zničené domy. Stavební spoření se

v Německu stalo neodmyslitelnou součástí finančního trhu po roce 1952, kdy se zavedla velkorysá přímá státní podpora ve výši 25% - 35%. (Kielar, 2010, s. 11-12)

Stavební spoření ještě nedávno bylo doménou Německa a Rakouska. Tento systém se také začal rozšiřovat, a to počátkem devadesátých let tohoto století do České Republiky, Slovenska, Chorvatska, Maďarska, ale také do Bulharska a Ruska. V čínském kantonu Tianjin se německá stavební spořitelna Schwäbisch Hall rozhodla zrealizovat stavební spořitelnu. V současné době spořitelna eviduje přes 110 000 smluv o celkovém objemu 2,9 mld. eur cílových částek. Produkt stavební spoření si zde teprve své místo hledá, jelikož je zde jiné prostředí a odlišná mentalita obyvatelstva. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 15)

3.2 Základní charakteristika produktu

Bankovní produkt stavební spoření, určený k financování bytových potřeb, má svůj vlastní význam z makroekonomického hlediska. Existence stavebního spoření podporuje dosažení makroekonomických cílů každé ekonomiky. Podle Samuelsona je v současnosti několik nástrojů ekonomiky, které napomáhají k dosažení ekonomické prosperity. Ve fiskální politice (vládní výdaje a daně) pomáhají rozdělit zdroje mezi veřejný a soukromí sektor a ovlivňuje tím příjmy obyvatel a tím i jejich spotřebu. V monetární politice (ovlivňování úrokových sazeb a podmínek úvěrování na základě regulace nabídky peněz) ovlivňuje sektory citlivé na změnu úroků. V tomto případě zde ovlivňuje bytovou výstavbu, investice firem a čisté vývozy. (Samuelson, 2010, s. 421)

Stavební spoření vzniklo na základě financování bydlení, který nám umožňuje získat finanční prostředky. Od dob jeho vzniku, se situace na finančním trhu změnila, ale podstata stavebního spoření zůstala. V dnešní době je pro většinu lidí investice do bydlení největší investicí v jejich životě. Proto je stavební spoření konstruováno tak, aby bylo přístupné pro co nejširší skupinu možných účastníků. Tento produkt je také oblíbený díky své stabilitě a díky tomu se zvyšuje význam stavebního spoření v době, kdy je období vysokých úrokových sazeb a také když je na finančním trhu nedostatek kapitálu pro financování bydlení.

Stavební spoření je financováno ze dvou zdrojů z vlastních a z cizích, tedy z vlastních úspor a úvěru. Tyto dva zdroje jsou poté spojeny a vytváří jeden produkt, který

dále využívá různých výhod a také zde dochází k motivaci, kde stát poskytuje určitou podporu.(Lukáš, Kielar, 2014, s. 12)

Průběh stavebního spoření má dvě fáze. Jedna fáze je fáze spořicí a druhá fáze úvěrová. V první fázi si účastník sjedná smlouvu o stavebním spoření, podle které je povinen pravidelně spořit určitou částku. Délku spoření si může účastník sám určit, ale většinou stavební spořitelny nabízejí délku spoření minimálně na 60 měsíců, aby účastník naspořil 40 nebo 50% cílové částky. Tato fáze musí být vždy delší než 24 měsíců. Po skončení a splnění veškerých podmínek, stanovených stavební spořitelnou a státem, může účastník přejít na další fázi a to fázi úvěrovou. Zde má účastník právo na získání úvěru na bytové potřeby.(Prčík, 2002, s. 2)

V druhé fázi dostane účastník cílovou částku a je mu vyplacena naspořená částka, ale pokud má účastník uzavřenou úvěrovou smlouvu, může čerpat úvěr. Výše úvěru může být poskytnuta do výše rozdílu cílové částky a naspořenou částkou. Tento úvěr může být pouze poskytnut na financování bydlení. Účastník musí pravidelně splácet po dobu několika let.(Lukáš, Kielar, 2014, s. 13)

Tento průběh můžeme označit za „standardní“. Kromě tohoto průběhu nám může stavební spořitelna poskytnout i jiné varianty na poskytování úvěru. Další variantou je tzv. překlenovací úvěr, kde můžeme získat úvěr na financování bydlení ihned po uzavření smlouvy a po odevzdání určitého vkladu (akontace) na účet stavebního spoření.

(Prčík, 2002, s. 2)

V dnešní době je v České Republice pět stavebních spořitel.

Tabulka 1 Stavební spořitelny v České republice

Jméno stavební spořitelny (zkratka názvu)	Hlavní akcionáři a jejich podíl
Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)	Československá obchodní banka, a.s. (55%) Bausparkasse Shwäbisch Hall AG (45%)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS)	Komerční banka, a.s. (100%)
Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (RSTS)	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmBh (90%) Raiffeisenbank a.s. (10%)
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Česká spořitelna, a.s. (95%) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5%)
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92%) Bausparkasse Wüstenrot AG (43,50%) Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40%) SBD Hradec Králové (0,18%)

Zdroj: Lukáš, Keilar, vlastní zpracování

3.3 Legislativa stavebního spoření

Stavební spoření v České republice je upravováno základní právní normou zákonem č. 96/1993 Sb. tedy zákonem o stavebním spoření. Tento zákon udává povinnosti stavebních spořitel a také základní vlastnosti produktu stavebního spoření. Tento zákon byl několikrát novelizován. První novelizace proběhla v roce 1995 novelou č. 83/1995 Sb., kde nejvýznamnějším ustanovením byla možnost poskytování překlenovacích úvěrů. Další novelizace proběhla v roce 2003 zákonem č. 423/2003 Sb., která kromě úprav související se vstupem do EU přinesla také změnu výše státní podpory. V roce 2005 se zákon 96/1993 Sb. opět novelizoval novelou č. 292/2005, která zvýšila ochranu účastníků povinností uvádět výši poplatků ze stavebního spoření ve smlouvách o spoření. Dále vstoupily v platnosti další novely 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb., 281/2009 Sb., ale ty neměly na chod stavebního spoření téměř žádný vliv. Ovšem v roce 2010 přišla novela č. 348/2010 Sb., která přinesla několik důležitých změn. Došlo ke snížení státní podpory, zrušení osvobození úrokových výnosů a zavedení jednorázové 50% daně. Jelikož tato novela byla ústavně napadena, že byla přijata neústavním způsobem (zkrácené řízení ve stavu legislativní nouze), tak v roce 2011 byl přijat zákon č. 353/2011 Sb., který upravoval předešlou napadenou novelu. (Lukáš, Keilar, 2014, str. 49-51)

Po posledních dvou novelách platí pro všechny smlouvy:

- *výše státní podpory je stanovena na 10 % z uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč ročně, a*
- *je zrušeno osvobození úrokových výnosů od srážkové daně. Rovněž platí dočasné zmírnění limitů na smlouvy o stavebním spoření s právníckými osobami. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 51)*

Tabulka 2 Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

	do 31. 12. 2003	od 1. 1. 2014	od 1. 1. 2011 *)
Sazba státní podpory	25%	15%	10%
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podporu lze nárokovat na více smluv	ne	ano	ano
Zdanění úroků	není	není	15%

*)Platí i pro všechny smlouvy, včetně těch, které byly uzavřeny před tímto datem.

Zdroj: Kielar, 2014, s. 51

Stavební spoření je dále upravováno zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění a dále také občanským zákoníkem č. 303/2013 Sb. s účinností od 1. 1. 2014, kde je největší změnou nový postup při úmrtí účastníka a také změna při uzavírání či změně smlouvy nezletilého účastníka, kde zákonný zástupce nepotřebuje rozhodnutí soudu. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 52)

3.4 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická osoba, tak i právnická osoba. Pokud je účastníkem fyzická osoba, musí mít trvalý pobyt na území České republiky a rodné číslo přidělené příslušným orgánem České republiky. Je-li účastníkem právnická osoba, musí mít sídlo na území ČR a identifikační číslo organizace (IČ) přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkem stavebního spoření může tedy být i fyzická osoba, která není českým občanem, ale musí mít povolení k pobytu v ČR. V případě právnické osoby, smlouvu o stavebním spoření uzavírá její zákonný zástupce. Dále účastníkem stavebního spoření může být i nezletilá osoba. Jelikož tyto osoby jsou nezletilé, musí za ně smlouvu o stavebním spoření uzavírat zákonný zástupce. (Prčík, 2002, s. 5)

3.5 Smlouva o stavebním spoření

Tato smlouva je speciálním druhem smlouvy, která se řídí podle zákona o stavebním spoření. Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít jak fyzická, tak i právnická osoba, ovšem na státní podporu má nárok pouze fyzická osoba (občan). Účastník se uzavřením smlouvy zavazuje, že bude měsíčně spořit požadovanou částku a zároveň získá nárok na úvěr ze stavebního spoření, pokud splní určité podmínky. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 18)

Smlouva o stavebním spoření obsahuje:

- výši cílové částky (účastník si výši zvolí)
- prohlášení účastníka (zda smlouvou žádá o státní podporu)
- výše pravidelné úložky (výše, kterou bude účastník spořit)
- podmínky stavebního spořitelny (např. pro přidělení cílové částky)
- úroková sazba vkladů
- úroková sazba úvěru

Smlouva o stavebním spoření je tvořena formulářem, ve kterém najedeme konkrétní údaje o účastníkovi a volitelné parametry smlouvy. Důležitou součástí jsou Všeobecné

obchodní podmínky stavební spořitelny, které obsahují podrobný popis produktu. Smlouva o stavebním spoření musí podle zákona obsahovat řadu náležitostí, které musí být obsaženy ve smlouvě nebo musí být uvedeny ve Všeobecných podmínkách, záleží zde, o jaké náležitosti se jedná. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 18)

3.6 Vymezení bytových potřeb

Poskytováním státní podpory stát sleduje především dva hlavní cíle. Prvním cílem je přimět občany, aby odložily použití svých finančních prostředků na nákupy na pozdější dobu. To je v případě, kdy je účastníkům stavebního spoření přiznána státní podpora za podmínky, kdy po dobu pěti let se vzdají svých financí a budou pouze ukládat. Po uplynutí této doby si můžou účastníci naložit se svými naspořenými prostředky podle vlastní úvahy, např. koupě spotřebního zboží. V druhém případě jde o naplnění cílů v bytové i sociální politice. V zákoně o stavebním spoření jsou pro tento případ přesně vymezeny možnosti, které stanovují, jakým způsobem lze finanční prostředky ze stavebního spoření a úvěru použít. (Doucha, 2000, s. 14)

„Jsou to:

- *získání bytu*
- *výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,*
- *získání stavebního pozemku za účelem stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,*
- *modernizace nebo údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,*
- *stavební úprava nebytového prostoru na byt,*
- *úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a sankcí.“*

(Doucha, 2000, s. 15)

Tyto uvedené bytové potřeby účastníka se musí nacházet na území České republiky, na které stavební spořitelna poskytne úvěr ze stavebního spoření.

3.7 Všeobecné obchodní podmínky

Jsou to pravidla stavebního spoření, které si každá stavební spořitelna zvolí sama a uvádí v nich svoji veškerou nabídku a postupy volitelné v rámci zákona o stavebním spoření. Tyto pravidla si pak každá stavební spořitelna zveřejní vlastním způsobem. (Doucha, 1995, s. 18)

Dále tyto podmínky mají dva cíle. Prvním cílem je stanovení práv a povinností obou smluvních stran a v druhém případě všeobecné obchodní podmínky slouží jako nástroj regulace pro stavební spoření.

V prvním případě jsou tyto podmínky nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření. „Znamená to, že i když stavební spořitelna vypracuje nové VOP, pro daný smluvní vztah zůstává v platnosti původní verze, která je součástí smlouvy. Změna VOP je totiž změnou smlouvy a je možná pouze za souhlasu obou stran, tedy účastníka i stavební spořitelny.“ (Lukáš, Kielar, 2014, s. 19)

VOP obsahují obecné ustanovení, jako je postup při uzavírání smluv, ale především zde najdeme popis vlastního produktu a jeho hlavní parametry. Základní informace je popis tarifu, který zahrnuje podmínky pro získání úvěru a způsob jeho splácení. Stavební spořitelny uvádějí ve svých VOP, také úrokové sazby z vkladů a úvěru ze stavebního spoření, případně i výši splátek úvěru. Je také možné, aby tyto parametry stavební spořitelny uváděly ve smlouvě o stavebním spoření. Dále VOP tvoří podstatnou část smlouvy o stavebním spoření. Text VOP je volně dostupný na internetových stránkách, protože stavební spořitelny jsou povinny tento text zveřejnit. Je to výhoda pro budoucí zájemce o stavební spoření, kteří se můžou předem informovat o daném produktu.

V druhém případě VOP slouží jako nástroj regulace. Jelikož je stavební spoření bankovní produkt, který je podporovaný státem, tak má stát přirozený zájem o to, aby tento produkt plnil účely a zároveň, aby nebyl vystaven nadměrnému riziku. V případě, kdyby měly stavební spořitelny příliš výhodné podmínky pro účastníky na poskytování úvěrů, došlo by k intenzivnímu poskytování úvěrů, které by mohlo ohrozit finanční stabilitu stavebních spořitel. Tedy by došlo k situaci, ve které by stavební spořitelny již nedokázaly uspokojit nároky svých zákazníků. Z pohledu státu je také nepřijatelné, aby byly podmínky stavební spořitelny příliš restriktivní. V tomto případě by to znamenalo omezení poskytování úvěrů.

Pro tyto případy zákon o stavebním spoření vyžaduje, aby stavební spořitelny měly ve svých VOP podmínky a předpoklady pro poskytování úvěrů. Zároveň tento zákon dovoluje ministerstvu financí tyto podmínky schvalovat a získává tím silný nástroj pro regulaci stavebního spoření. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 19-20)

3.8 Cílová částka

Jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření je cílová částka, která představuje celkovou peněžitou částku poskytovanou stavební spořitelnou účastníkovi pro řešení jeho bytových potřeb. Tato částka je uváděna v návrhu smlouvy a je stanovena v celých tisícikorunách.

Cílová částka obsahuje vklady účastníka stavebního spoření, státní podporu (jen v tom případě, pokud má na ní účastník nárok a zda o ní požádal), úroky z vkladů a státní podpory a úvěr ze stavebního spoření.

Účastník si výši cílové částky sám určí již při sepsání návrhu smlouvy. Účastník by při stanovování výše cílové částky měl brát v úvahu, nejen své potřeby a zájmy, ale také své finanční možnosti a podmínky stavební spořitelny pro získání úvěru. Jelikož na výši cílové částky závisí výše pravidelných úložek a také výše splátek úvěru.

V průběhu spořicí fáze nesmí dojít k přespoření cílové částky, kdy je součet vkladů, státní podpory a úroky z nich vyšší než cílová částka. V tomto případě se musí cílová částka navýšit buď samotným účastníkem, nebo se sama automaticky navýší stavební spořitelnou (způsob uveden ve VOP).

Výše cílové částky jde účastníkem upravovat pouze v době spořicí fáze, než mu bude přidělena cílová částka. V okamžiku, kdy je účastníkovi přidělen překlenovací úvěr, tak nesmí již měnit cílovou částku, i když stále spořicí fáze trvá. (Prčík, 2002, s. 6-9)

Změna cílové částky

Cílovou částku můžeme rozdělit, zvýšit či snížit. K rozdělení cílové částky dochází jen výjimečně a jen některé stavební spořitelny to umožňují. Ke zvýšení cílové částky je vždy účastníkovi účtován poplatek, který se pohybuje okolo 1% z částky, o kterou je cílová částka navýšena. Tento poplatek se vždy platit nemusí a to v případě, kdy účastník nejdříve

částku snížil a v určité lhůtě ji opětovně navýšil. Při snižování cílové částky není účastníkovi navracena již dříve zaplacená úhrada za smlouvu s původní cílovou částkou. Při těchto změnách dochází také ke změně minimálních úložek, které účastník musí ukládat. Při zvýšení cílové částky dochází ke zvýšení minimálních úložek a při snižování naopak se snižují. Množství změn cílových částek není nijak omezen. (Prčík, 2002, s. 7-10)

3.9 Varianty stavebního spoření (tarify)

Tarif stavebního spoření se určuje úrokovou sazbou vkladů a úrokovou sazbou úvěru, minimální výší měsíční úložky, podmínkou pro přidělení úvěru a minimální výší splátek úvěru. Někdy při výběru tarifu záleží i na výši poplatků.

Pro účastníka, který nebude čerpat úvěr je nejdůležitější vlastností tarifu úroková sazba z vkladů a výše poplatků. V praxi je velmi časté, že účastníci svá rozhodnutí po určité době mění. Změny tarifů lze provádět, ale ne vždy. Proto je dobré pořádně zvážit všechna pro i proti při volbě tarifu.

V případě účastníka, který chce získat úvěr je tato situace složitější. V jeho případě se budou měnit veškeré podmínky tarifu. Všechny parametry tarifu jsou silně provázané. Na výhodnost nabídky úvěru mají největší vliv úrokové sazby. Důležité jsou i podmínky pro přidělení úvěru, které určují, jak dlouho bude účastník čekat na přidělení úvěru. Dále je zde výše měsíční splátky, která je v případě stavebního spoření daná předem a je neměnná po celou dobu splatnosti úvěru a účastník si tedy může předem spočítat, zda bude pro něj měsíční splácení úvěru únosné. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 22-23)

Varianty

Stavební spořitelny mají obvykle 2 až 4 varianty. Základní rozdělení těchto variant je Rychlá, Standardní a Pomalá, názvy těchto variant se u každé spořitelny můžou lišit, ale vystihují tu samou skutečnost.

Rychlá varianta se využívá v případě, kdy je potřeba získat úvěr rychle ze stavebního spoření. Tato varianta smlouvy ze stavebního spoření se uzavírá tehdy, kdy účastník stavebního spoření potřebuje rychle realizovat své záměry v bytové oblasti (neočekávané opravy, plánovaná modernizace či koupě nemovitosti). Klient ve fázi spoření

více spoří. Vyšší hodnotící faktor mu usnadní získání úvěru rychleji a ve fázi úvěru bude jeho splátka vyšší než u dalších variant, ovšem úvěr splatí rychleji. Standardní variantu uzavírají ti klienti, kteří mají v plánu jak spořit tak mají zájem o úvěr. Jsou to klienti, kteří myslí v delším časovém horizontu, tedy uvažují hodně do budoucnosti, kdy si požádají o úvěr ze stavebního spoření. Tato varianta se ve fázi spoření vyznačuje nižšími splátkami a nižším hodnotícím faktorem, kde se termín o přidělení úvěru oddaluje. V případě splátek úvěru, odpovídají tyto splátky vyšší měsíční úložky a úvěr ze stavebního spoření je splácen delší dobu. Pro ty, kteří chtějí výhodně spořit, ale nemají momentální zájem o úvěr, je určena pomalá varianta. Tato varianta se může považovat jako za pojistku, která klientovi umožní v budoucnu (v případě potřeby) čerpat úvěr, nebo je často uzavírána jako spoření pro děti. Klienti v této variantě mohou ukládat nižší měsíční vklady a v případě nároku na úvěr, který vzniká později, zajišťuje nízké splácení úvěru a tím i prodloužení doby splácení úvěru. (Finance.cz, 2015 [Online])

3.10 Hodnotící číslo

Je to číselný ukazatel sloužící k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k danému časovému okamžiku. Hodnotícím číslem se hodnotí veškeré smlouvy, které spořitelna uzavřela s klienty, pravidelně na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Stavební spořitelna hodnotí smlouvy pravidelně 4krát nebo 12krát ročně podle všeobecných podmínek. (Prčík, 2002, s. 9)

Účel hodnotícího čísla

Hodnotící číslo je koeficient a také podmínka, na kterém závisí poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Vyšší hodnotícího čísla stanovuje stavební spořitelna, která je také oprávněná měnit tuto výši.

Každá stavební spořitelna používá jiné označení hodnotícího čísla. Například Českomoravská stavební spořitelna používá pojem hodnotící číslo, Wüstenrot používá ohodnocovací číslo a Raiffeisen stavební spořitelna používá pojem ukazatel zhodnocení nebo také hodnotící číslo. (Stavebky.cz, 2015 [Online])

Výpočet hodnotícího čísla

Českomoravská stavební spořitelna

$$H\check{C} = \frac{\dot{U} * HF * VF}{C\check{C} * 1000}$$

HČ – hodnotící číslo
Ú – výše úroků
HF – hodnotící číselný faktor
VF – výkonnostní faktor
CČ – cílová částka

$$VF = \frac{Z}{0,4 * C\check{C}}$$

Z – zůstatek na účtu

HF neboli hodnotící číselný faktor závisí na variantě stavebního spoření. Pro standardní variantu činí 1,4, pro rychlou 3,5 a pro pomalou variantu 2,4. Výkonnostní faktor se počítá jinak pro starší smlouvy, které byly uzavřeny podle VOP z let 1993,1995 a 2001.

$$VF = \frac{Z}{0,5 * C\check{C}}$$

U starších smluv činí standardní varianta 1,4, u rychlé 2,3 a u pomalé 1,0.

Pro přidělení úvěru je minimální výše hodnotícího čísla 64.

HYPO stavební spořitelna

I když tato spořitelna již splynula s Raiffeisen stavební spořitelnou, tak i přesto se její výpočet hodnotícího čísla bude používat až do konce platnosti smluv ze stavebního spoření.

Hodnotící číslo je součet poměru zůstatků na účtu a cílové částky.

$$H\check{C} = \sum_{i=1}^n \frac{Z_i}{C\check{C}}$$

Z_i – průměrný zůstatek na účtu

Pro přidělení úvěru je minimální výše hodnotícího čísla 6,9.

Modrá pyramida

$$UZ = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i}{C\check{C}} * \frac{Z}{MZ} * KO$$

PO – hodnotící číslo
Z – zůstatek na účtu
MZ – minimální zůstatek
KO – koeficient ohodnocení

Pro přidělení úvěru je minimální výše hodnotícího čísla 55.

Na variantě stavebního spoření závisí koeficient ohodnocení, který u rychlé varianty činí 14, u standardní 10 a u malé varianty 6.

Raiffeisen stavební spořitelna

$$UZ = \frac{HÚ * KUZ * KS}{0,001 * CČ}$$

UZ – ukazatel zhodnocení
HÚ – hodnota úroků
KUZ – koeficient ukazatel zhodnocení
KS – koeficient spořivosti

Raiffeisen stavební spořitelna počítá hodnotu úroků jako součet přepočtených úroků.

$$PÚ = \frac{Ú}{ÚS} * 0,03$$

PÚ – přepočtené úroky
Ú – dosažené úroky
ÚS – úroková sazba

Pro přidělení úvěru je minimální výše hodnotícího čísla 64.

Stavební spořitelna České spořitelny

$$BH = \frac{UČ + SP + ÚF}{0,004 * CČ}$$

BH – bodové hodnocení
UČ – uspořena částka
SP – zálohy státní podpory
ÚF – úrokový faktor

Pro přidělení úvěru není u České spořitelny zadané žádné minimální hodnocení.

Wüstenrot stavební spořitelna

$$\Delta OHČ = \frac{Úspory * 100}{CČ * 3} * KO$$

$\Delta OHČ$ – přírůstek ohodnocovacího čísla
Úspory – na účtu účastníka
KO – koeficient ohodnocení

Pro přidělení úvěru musí činit výše ohodnocovacího čísla alespoň 600. (Hypindex.cz, [Online])

3.11 Spořicí fáze

Fáze spoření je první částí stavebního spoření a na rozdíl od úvěrové fáze ji absolvují všichni účastníci stavebního spoření. Tato fáze začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření a končí dvěma různými způsoby. V prvním případě se jedná o účastníky, kteří mají zájem o úvěr a končí tuto fázi přidělením cílové částky, po které přijde fáze úvěrová. V druhém případě se jedná o účastníky, kteří úvěr čerpat nebudou. Účastníci ukončí celkově smluvní stav výpovědí smlouvy o stavebním spoření. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 18)

3.11.1 Délka spořicí fáze

V den vzniku smlouvy o stavebním spoření začíná běžet spořicí fáze a končí dnem poskytnutím úvěru ze stavebního spoření. Ve smlouvě o stavebním spoření, tedy není uveden den, kdy spořicí fáze končí, ale pouze způsob ukončení této fáze. Délka spoření není omezena uplynutím 5 let spoření, tato doba je pouze důležitá pro nárok na státní podporu.

V případě ukončení spořicí fáze je možné ji ukončit přidělením úvěru. Dále je možné ukončit spořicí fázi vyplacením zůstatku na spořicí účet, přidělením cílové částky (překlenovací úvěr), vyplacením úspor na základě přidělení cílové částky a úmrtím účastníka či zánikem právnické osoby s likvidací. (Prčík, 2002, s. 19)

3.11.2 Způsob spoření

Spoření probíhá ukládáním peněžních prostředků na účet stavebního spoření. Vklady se na účet stavebního spoření vkládají hotovostně, bankovním převodem, trvalým příkazem apod. Vklady jsou na účet připsány v den, kdy je stavební spořitelna obdržela.

Účastník stavebního spoření ukládá pravidelně minimální částku, která je určena na základě výše cílové částky a varianty stavebního spoření a to buď měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně. Lze ukládat i vyšší částku, než je zadaná ve smlouvě o stavebním spoření. Účastník může také vkládat nepravidelné mimořádné vklady nebo může uhradit jednorázovým vkladem veškeré úložky na počátku spoření. (Prčík, 2002, s. 19)

3.11.3 Přerušeni

Účastník může na určitou dobu přerušit spoření pravidelných úložek na spořicímu účtu. O přerušeni musí účastník požádat předem stavební spořitelnu, ale během přerušeni spoření není přerušeno trvání smlouvy s výhodami ze stavebního spoření. (Prčík, 2002, s. 21)

3.12 Úročení vkladů

Stavební spořitelny úročí celý zůstatek spořicího účtu, tedy vlastní vklady účastníka, státní podporu, úroky z úroků. Úroky jsou stavební spořitelnou připisovány na účet účastníka vždy k 31.12. Podmínky ke způsobu úročení najdeme ve VOP.

Výše úrokové sazby je stanovena ve VOP a velmi často se liší v závislosti na zvoleném tarifu. Od roku 2001 je roční úroková sazba v závislosti na tarifech v rozmezí 2 – 4 % p. a.

Do roku 2001 poskytovali stavební spořitelny úrokové zvýhodnění nebo také věrnostní prémie. Účastníkovi spoření byla buďto navrácena úhrada za uzavření smlouvy nebo mu byla navýšena úroková sazba. Úrokové zvýhodnění bylo poskytováno do roku 2001, po tomto roce ho poskytují stavební spořitelny jen velmi zřídka. (Prčík, 2002, s. 21-23)

3.13 Státní podpora

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít jak fyzická osoba, tak i právnická osoba. V případě poskytnutí státní podpory jsou kladeny přísnější nároky. Podle zákona to může být občan ČR nebo občan EU s povolením pobytu na území ČR a s rodným číslem nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s rodným číslem.

Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedeno, zda účastník bude chtít čerpat státní podporu. Rozhodnutí zda ji bude účastník čerpat, může v průběhu spoření měnit, ale

pouze jednou v roce. Dále je možné čerpat státní podporu na více uzavřených smluv o stavebním spoření. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 27-29)

3.13.1 Výše státní podpory

Státní podpora se připisuje a počítá jednou ročně a od 1. 1. 2011 činí státní podpora 10% z roční uspořené částka, ale nejvýše z částky 20 000 Kč. Státní podpora se vyměřuje z vkladů účastníka, zvýšené o úroky a snížené o poplatky. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 27-29)

3.13.2 Podmínky pro výplatu

Účastník stavebního spoření musí splnit určité podmínky, aby mu byla vyplacena státní podpora. Účastníci, kteří nežadají o úvěr, nesmí nakládat s vklady po dobu šesti let. Stavební spořitelna neumožňuje vybírat naspořené prostředky během doby spoření. Pro získání státní podpory musí účastník smlouvu po šesti letech vypovědět a dát spořitelně k dispozici údaje o účtu, kam bude naspořená částka převedena.

V případě účastníka, který žádá o úvěr, je povinen použít celou naspořenou částku i poskytnutý úvěr pro zachování státní podpory. Zde je důležité, aby účastník použil úvěr na stanovený účel. Dále je možné použít překlenovací úvěr, který je též použit na bytové potřeby a tím je tedy také splněna zákonná podmínka pro výplatu státní podpory. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 27-29)

3.14 Poplatky

Poplatky, které si účtují stavební spořitelny za své služby, jsou stanoveny zákonem. Ze zákona je dáno, že se poplatky týkající se vedení účtu stavebního spoření musí uvádět ve smlouvě. Cílem těchto poplatků, je chránit spotřebitele před nadměrným zvyšováním poplatků v době, kdy účastník spoří a je omezen při výpovědi od smlouvy.

Druhy poplatků

- poplatek za uzavření smlouvy (obvykle ve výši 1 % cílové částky),
- zvýšení cílové částky či snížení,
- poplatek za vedení účtu (obvykle 300 Kč ročně).

Do regulace výše poplatků se nevztahují služby, které přímo nesouvisí s vedením účtu. Například při zhotovení duplikátu výpisu z účtu aj. si může spořitelna naúčtovat poplatky podle aktuálního sazebníku. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 32-33)

3.15 Úvěrová fáze

Jedním z hlavních účelů stavebního spoření je poskytování úvěrů. Stavební spořitelna získává zdroje pro poskytování úvěru pomocí spořicí fáze. Úrokové sazby ze stavebního spoření nesmí přesáhnout tři procentní body, takže patří k nejnižším na trhu. Tato sazba je dána po celou dobu splatnosti.

Účastník získá úvěr až po uplynutí doby ke spoření, ale v případě překlenovacího úvěru, může účastník čerpat finanční prostředky okamžitě ovšem již bez regulované úrokové sazby. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 37)

Tabulka 3 Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření (v tis. Kč)

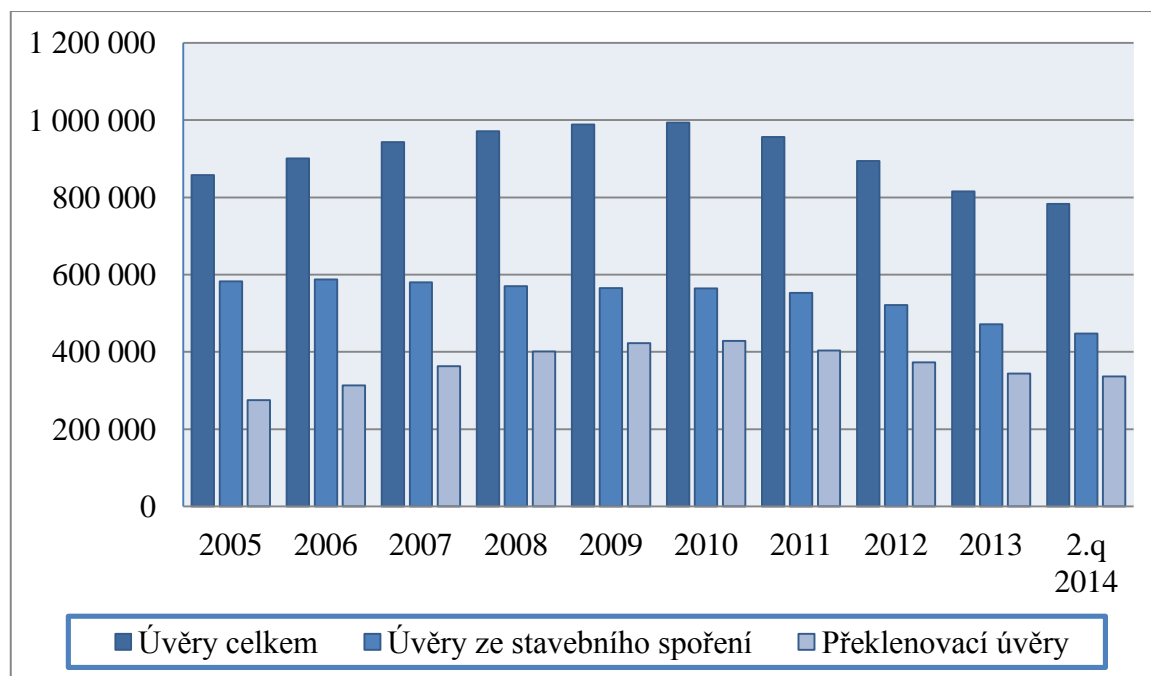
Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2.q 2014
Úvěry celkem	857,9	900,8	942,9	971,2	988,4	993,4	956,7	894,4	815,2	783,4
Úvěry ze stavebního spoření	582,9	587,5	580,4	569,9	565,5	564,6	553,0	521,3	471,4	447,3
Překlenovací úvěry	275,0	313,2	362,6	401,3	422,9	428,7	403,7	373,0	343,7	336,1

Zdroj: www.mfcr.cz, Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Vývoj počtu úvěrů se celkově od roku 2010 snižuje. Zatímco od roku 2005 až do roku 2010 se tento vývoj zvyšoval, od roku 2010 se počet úvěrů snižuje. Ve výše uvedené

tabulce jsou dále rozděleny úvěry ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Úvěry ze stavebního spoření od roku 2005 mají klesající charakter. V roce 2005 jejich výše byla 582 900, zatímco v druhém čtvrtletí roku 2014 je počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření 447 300. Dalšími úvěry jsou úvěry překlenovací, jejich počet se od roku 2005 do roku 2010 zvyšoval. V roce 2005 jejich počet byl 275 000 a do roku 2010 se jejich počet téměř zdvojnásobil a to na 428 700. Od roku 2010 se tento počet snížil a ve druhém čtvrtletí činil tento počet poskytnutých úvěrů 336 100. Tento vývoj můžeme také vidět v grafu níže.

Graf 1 Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření (v Kč)



Zdroj: www.mfcr.cz, Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Podmínky pro přidělení

Úvěr ze stavebního spoření je třeba si zasloužit. Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí klient splnit určité podmínky. Jednou z podmínek je naspořit určité procento z cílové částky, dále se musí spořit minimálně dva roky a splnit tzv. hodnotící číslo neboli bodové hodnocení. V případě kdy účastník splní tyto podmínky, má nárok na úvěr a stavební spořitelna mu vyplatí cílovou částku, která se skládá z našich úspor a z úvěru. (Syrový, 2009, s. 23)

3.16 Úvěr ze stavebního spoření

Jedním z cílů stavebního spoření je vznik nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Spořicí fáze stavebního spoření končí poskytnutím přidělením úvěru. Účastník získává úvěr přidělením cílové částky.

Nárok na přidělení úvěru nevznikne ihned po uzavření smlouvy, ale až po přidělení cílové částky a splnění daných podmínek. Při nastavení cílové částky vzniká nárok na úvěr nejčastěji po pěti letech po uzavření smlouvy. V době, kdy účastník ještě nemá nárok na úvěr, má možnost využít překlenovací úvěr. (Prčík, 2002, s. 45-46)

I když smlouva o stavebním spoření je stále platná i po dobu splácení úvěru, tak musí být uzavřena zvláštní smlouva na poskytnutí úvěru tzv. úvěrová smlouva. Úvěrová smlouva může být již vytvořena před přidělením cílové částky, ale úvěr může být vyplacen až po přidělení cílové částky. Dále je důležité doložit účel úvěru (výpisem z katastru nemovitostí, nájemní smlouvou), jelikož úvěr ze stavebního spoření je přímo určený na bytové potřeby.

V případě splácení úvěru je výše splátky sjednána ve smlouvě na celou dobu splácení. Dále je i sjednána výše úrokové sazby, tudíž po celou dobu splácení úroku zůstává výše úrokové sazby i splátky stejná. To je jedna z hlavních výhod stavebního spoření a to neměnné podmínky. Výše měsíční splátky bývá vyjádřena k výši cílové částky a pohybuje se v rozmezí 0,5% až 1% cílové částky. (Kielar, 2014, s. 40-41)

3.17 Překlenovací úvěr

Účastník v době, kdy ještě nemá nárok na řádný úvěr, může využít možnost pro přidělení překlenovacího úvěru na bytové potřeby. Překlenovací úvěr získá účastník na dobu od poskytnutí překlenovacího úvěru do okamžiku získání úvěru ze stavebního spoření. (Prčík, 2002, s. 45-47)

Překlenovací úvěr je úvěr od stavební spořitelny, vázaný k určitému spořicímu účtu a určený k překlenutí období do přidělení cílové částky. Tento úvěr je zpravidla poskytován do výše cílové částky, může být poskytnut i nižší, ale nesmí být překlenovací

úvěr vyšší než cílová částka. Z toho důvodu, že překlenovací úvěr je splácen přidělenou cílovou částkou.

Splácení překlenovacího úvěru je specifické. Od vyplacení překlenovacího úvěru účastník splácí pouze úroky z vyčerpané jistiny. Kromě úroků, ale musí účastník spořit na svůj účet stavebního spoření, aby dosáhl stanovené výše cílové částky. V případě splacení překlenovacího úvěru předčasně a poté uzavření smlouvy ještě před šestým rokem spoření, účastník ztratí nárok na státní podporu a zálohy mu budou ze spořicího účtu odebrány. Lze při předčasném splacení překlenovacího úvěru na spořicí účet vložit větší částku, aby se zkrátila doba spoření. Tím se účastník vyhne ztrátě státní podpory a poplatků za předčasné ukončení smlouvy. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 44)

4 Analytická část

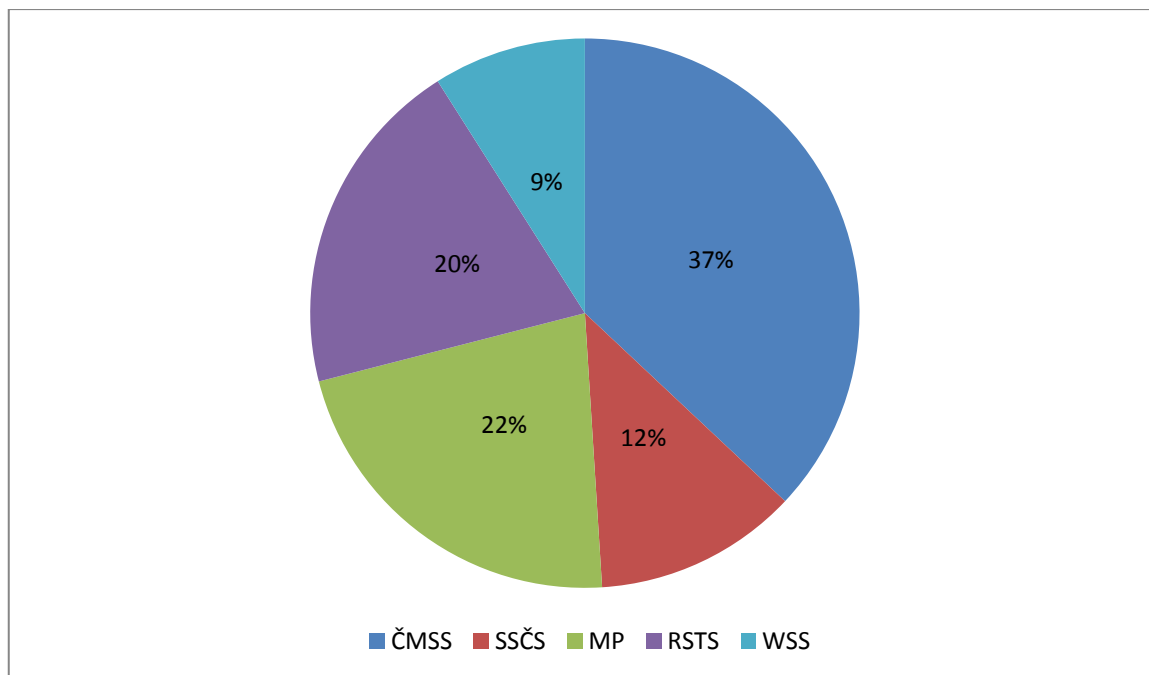
Analytická část této práce má za úkol představit všechny působící stavební spořitelny a jejich působení na trhu. Dalším úkolem této práce je porovnání dvou spořitelen a to jejich spoření a poskytování úvěrů. Pro srovnání byly předem zvoleny parametry, aby mohlo dojít k porovnání a zjištění výhodnosti těchto produktů.

4.1 Stavební spořitelny působící v České republice

Po schválení zákona o stavebním spoření v roce 1993 vzniklo v České republice šest stavebních spořitelen, ale v roce 2008 došlo ke sloučení HYPO stavební spořitelny, a. s. a Raiffesisen stavební spořitelnou, a. s. K datu 15. 2. 2015 působí na českém trhu těchto pět stavebním spořitel:

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

Graf 2 Podíly počtu nově uzavřených smluv v roce 2014



Zdroj: www.golemfinance.cz, vlastní zpracování

Z grafu č. 2 můžeme vidět, že největší podíl nově uzavřených smluv na trhu má Českomoravská spořitelna, a. s. a to 37 %. Druhý největší podíl na počtu uzavřených smluv má stavební spořitelna Modrá pyramida s podílem na trhu 22 % a v těsném závěsu na Modré pyramidě je Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., která na trhu zaujímá třetí místo s 20 %. V pořadí dále máme Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s. s podílem 12 % a spořitelna s nejmenším podílem počtu uzavřených smluv na trhu je Wüstenrot stavební spořitelna se svým podílem 9 %. Na grafu můžeme vidět, že rozdíl podílu mezi spořitelnou s nejvyšším podílem a spořitelnou s nejnižším podílem, tedy Českomoravskou stavební spořitelnou a Wüstenrot stavební spořitelnou, je rozdíl 28 %.

4.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. („Buřinka“)

Česká spořitelna byla jako první spořitelna na území dnešní České republiky. Tato společnost byla založena již v roce 1825. Je největší bankou v České republice a její služby využívá přes 5 milionů klientů (občané, malé a střední firmy, obce, města, aj.) Od roku 2000 je členem Erste Group, která je jedna z předních poskytovatelů finančních služeb v Evropě, s 16,4 miliony klienty a disponuje nejširší sítí poboček a bankomatů v ČR.

Dále se stala Česká spořitelna bankou roku v soutěži Fincentrum v roce 2013 a podesáté v řadě se stala Nejdůvěryhodnější bankou roku.

4.2.1 Stavební spoření s buřinkou

Stavební spoření s buřinkou je výhodné pro všechny bez rozdílu věku. V případě dětí, toto spoření usnadní vstup do světa dospělých. Nejen výhodné spoření, ale také možnost příznivého úvěru na bydlení ocení lidé v produktivním věku a starším lidem poslouží jako rezerva pro klidné stáří.

Stavební spoření je výhodné:

- lze uspořené peníze použít na cokoliv
- zhodnocení vkladů až 3,4 % ročně
- státní podpora až 10 % z ročního vkladu
- cesta k výhodnému úvěru

4.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

Tento úvěr je určen pro fyzické osoby a pro stávající klienty. Úvěr ze stavebního spoření lze použít na financování bytových potřeb.

Účastník získá úvěr ze stavebního spoření, pokud uzavře smlouvu alespoň 24 měsíců předem, dále ke dni zhodnocení musí mít zůstatek na účtu minimálně 40 % z cílové částky a bodové hodnocení smlouvy ke dni zhodnocení musí dosáhnout stanovené výše.

Výhody úvěru ze stavebního spoření: úvěr do výše až 800 tis. Kč bez zástavy nemovitosti, úroková sazba úvěru je pevná po celou dobu splácení, nízké neměnné splátky, zdarma poradenský servis, aj.

4.2.3 Úvěr od Buřinky (překlenovací úvěr)

V případě, kdy klient nemá nic naspořené na stavebním spoření a potřebuje zrekonstruovat bydlení či koupit byt, dům, tak může využít překlenovací úvěr od Buřinky. Jedná se o úvěr, který nabízí až 800 tis. Kč bez zástavy nemovitosti, nabízí nízké splátky, lze odečíst úroky od daňového základu a v případě potíží splácet za klienta vyřeší výhodné pojištění.

4.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Stavební spořitelna Modrá pyramida byla založena v roce 1993 pod názvem Všeobecná stavební spořitelna a. s., dále v roce 1995 byla přejmenována na Všeobecnou stavební spořitelnu Komerční banky a až od roku 2005 dostala současný název – Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.

Modrá pyramida se snaží nabízet produkty nejrozsáhlejšímu okruhu klientů na trhu. Nejen, že nabízí tradiční stavební spoření a úvěry na bydlení, ale také i řadu pojišťovacích produktů. Poskytování finančního poradenství je zdarma. Modrá pyramida nabízí finanční poradenství včetně vypracování finančního plánu, výhodný spoření, financování bytových potřeb a zvýhodněné stavební spoření pro mladé.

4.3.1 Moudré spoření

MPSS má v nabídce tři varianty tarifu OPTIMAL. Jedná se o rychlou, standardní a pomalou variantu. Všechny tři varianty se liší pouze v podmínkách týkající se úvěru. Hlavní výhodou Moudrého spoření je získání státní podpory až 2 000 Kč ročně, zákonné pojištění vkladů nabízí až do výše 2,7 mi. Kč a roční úročení vkladu nabízí až 1,5

% . Pro získání úrokového bonusu 0,5 % ročně musí klient vložit na účet 6 % vkladu ze sjednané cílové částky.

4.3.2 Úvěr ze stavebního spoření tzv. přidělený úvěr

Úvěr lze získat již po dvou letech spoření v případě, že klient naspoří minimálně 40 % sjednané cílové částky a splní určité kritéria. Tento úvěr nabízí nízké úrokové sazby a úvěr může být kdykoliv bez sankcí částečně nebo zcela splacen.

4.3.3 Rychloúvěr na lepší bydlení (překlenovací úvěr)

Rychloúvěr od modré pyramidy je vhodný pro získání úvěru na rekonstrukci, zateplení fasády, na doplacení kupní ceny bytu. Tento úvěr lze získat s minimem potřebných dokladů, bez ručitele a s rychlým vyřízením. Mezi výhody Rychloúvěru patří garantovaná sazba 5,49 % ročně, bez zajištění úvěru až 700 000,- Kč.

4.4 Produkty SSČS a MPSS (základní produkty)

Stavební spoření

Tabulka 4 Výpočet spoření

	SSČS - Standard	MPSS – Moudré spoření
Cílová částka	140 000 Kč	140 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	1,0 %	1,0 %
Měsíční úložka	1 700 Kč	1 700 Kč
Délka spoření v letech	6	6
Čistá úroková sazba	3,154 %	3,556 %
Srovnatelný úrok spořicího účtu	3,711%	4,184 %
Vklady klienta	122 400 Kč	122 400 Kč
Úroky	3 214,91 Kč	3 214,95 Kč
Bonusy	0,00 Kč	1 607,47 Kč
Poplatky	-3 260 Kč	-3 350 Kč
Státní podpora	12 235 Kč	12 386 Kč
Celkem naspořeno	134 589,91 Kč	136 258,42 Kč

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Tabulka č. 3 ukazuje výpočet spoření dvou základních produktů od České spořitelny a Modré pyramidy. Pro oba produkty byla zvolena cílová částka 140 000 Kč, úroková sazba je u obou spořitelén stejná a to 1 %. Dále je zvolen měsíční vklad ve výši 1 700 Kč a délka spoření byla stanovena na šest let. Čistá úroková sazba tedy čisté zhodnocení vkladů klienta je vyšší u Modré pyramidy a to 3,556 %. Výše čisté úrokové sazby u České spořitelny je nižší než u Modré pyramidy a to 3,154 %. Následující řádek obsahuje srovnatelný úrok spořicího účtu, který nám udává, jak vysoký musí být úrok na spořicím účtu a zároveň, aby byl čistý výnos stejný, jako u čistého výnosu ze stavebního spoření. Tedy u České spořitelny činí čistý úrok 3,711 % ze spořicího účtu a u Modré pyramidy 4,184 %.

V další části tabulky se nacházejí vklady klienta, což je součet všech měsíčních úložek tedy 122 400,- Kč, u obou spořitelén je výše stejná. Dále je výše úroku, které jsou připsány na účet klienty, zde se téměř neliší, u České spořitelny je výše úroků 3 214,91 Kč

a u Modré pyramidky 3 214,95 Kč. Jako další položka je součet všech bonusů připsaných na účet klienta, u České spořitelny žádné bonusy nejsou uvedeny, ale u spořitelny Modré pyramidky je výše bonusů 1 607,47 Kč. V neposlední řadě jsou zde také uvedeny součty všech poplatků, kterými je účet zatížen. Česká spořitelna nabízí nižší poplatky s rozdílem o 90 Kč, jejich výše je tedy 3 260 Kč a Modrá pyramidka nabízí poplatky ve výši 3 350 Kč. Poslední částí spoření je uvedená celková výše státní podpory. V této částce je zahrnuta i podpora od státu za poslední rok spoření. Výše státní podpory je u Modré pyramidky vyšší a to 12 386 Kč a u České spořitelny je 12 235 Kč. V posledním řádku tabulky máme hotový výpočet celkem naspořené částky. Zde můžeme vidět, že více naspoříme u stavební spořitelny Modrá pyramidka a to 136 258,42 Kč u stavební spořitelny Česká spořitelna je částka nižší o 1 668,51 Kč, tedy její výše činí 134 589,91 Kč.

Tabulka 5 Úrokové sazby a poplatky

	SSČS – Standard	MPSS – Moudré spoření
Úroková sazba	1,00 %	1 % plus bonus až 0,5 % podle výše zůstatku
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky	1 % cílové částky, maximálně 10 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	310 Kč ročně	300 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	zdarma	25 Kč

Zdroj: Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

V tabulce č. 4 můžeme vidět výši úrokových sazeb a poplatků. Úroková sazba u obou spořitelien je stejná a to 1%, jen Modrá pyramidka ještě nabízí navíc bonus a to až 0,5% podle výše zůstatků. V případě poplatků za uzavření smlouvy je jejich výše taktéž stejná a to 1% z cílové částky. Dále jsou uvedené poplatky za vedení účtu a za výpis účtu, zde se již tyto spořitelny liší. Poplatky od České spořitelny jsou výhodnější, která nabízí zdarma výpisy z účtů.

Úvěry ze stavebního spoření

Tabulka 6 Výpočet úvěru

	SSČM - Úvěr ze stavebního spoření	MPSS - Přidělený úvěr
Cílová částka	100 000 Kč	100 000 Kč
Zajištění úvěru	není	není
Fáze spoření		
Úroková sazba z vkladů	1%	1 %
Akontace	30 000 Kč	30 000 Kč
Měsíční úložka	300 Kč	300 Kč
Čekací doba (měsíce)	34	45
Naspořená částka	42 904,82 Kč	46 046,47 Kč
Čistá úroková sazba z vkladů	2,638 %	1,799 %
Poslední státní podpora	131 Kč	428 Kč
Fáze splácení úvěru		
Výše úvěru	57 095,18 Kč	53 953,53 Kč
Úroková sazba	3,990 %	3,890 %
Výše měsíční splátky	550 Kč	600 Kč
Počet splátek	135,63	111,10
Za úvěr zapláceno	74 596,50 Kč	66 660,00 Kč
Čistá úroková sazba úvěru	4,933 %	4,706 %

Zdroj: Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Výpočet úvěru ze stavebního spoření můžeme vidět v tabulce č. 6. U obou úvěrů byla zvolena cílová částka ve výši 100 000 Kč, která je základním parametrem smlouvy o stavebním spoření a ovlivňuje jak výši úvěru, tak i čekací dobu na něj. Dále máme uvedený způsob zajištění úvěru, který u menších úvěrů nevyžaduje žádné zajištění, ale u vyšších částek je již požadované určité ručení, viz tabulka č. 7

Ve fázi spoření nalezneme úrokovou sazbu z vkladů, která je u obou úvěrů stanovena na 1 %. Dále byla zvolena výše akontace na 30 000 Kč u obou úvěrů. Akontace je vlastně výše mimořádné úložky vložená na účet stavebního spoření na počátku spoření. Při vložení akontace si klient zkrátí dobu přidělení úvěru. Měsíční úložka byla také u obou úvěrů stanovena na 300 Kč. Ve fázi spoření byla stanovena čekací doba na přidělení úvěru, zde se už jednotlivé stavební spořitelny liší. Česká spořitelna má tuto dobu stanovenou na 34 měsíců a Modrá pyramida 45 měsíců a touto dobou ovlivňuje výši naspořené částky.

Naspořená částka na konci čekací doby se u obou spořitelien liší. Je to díky čekací době, jelikož každá spořitelna si ji určuje podle sebe. Naspořená částka u České spořitelny je nižší než u Modré pyramidy, její výše činí 42 904,82 Kč a výše naspořené částky u Modré pyramidy je 46 046,47 Kč. Dále v tabulce můžeme vidět výši čisté úrokové sazby, která zahrnuje státní podporu, poplatky i srážkovou daň. Výše této sazby u SSČS je 2,638 % a u Modré pyramidy je 1,799 %. Poslední údaj ve fázi spoření je výše poslední státní podpory. V této části si vede lépe Modrá pyramida, u které je tato poslední poskytnutá státní podpora ve výši 428 Kč. Česká spořitelna uvádí výši státní podpory v částce 131 Kč.

Druhá část tabulky se věnuje splácení úvěru. Zde jako první údaj je výše úvěru ze stavebního spoření. Tento údaj se počítá jako rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. V případě České spořitelny je výše úvěru, po odečtení naspořené částky od cílové částky, 57 095,18 Kč a výše úvěru u Modré pyramidy je 53 953,53 Kč. Výše úrokové sazby úvěru si každá spořitelna volí sama. Česká spořitelna uvádí výši této sazby jako 3,99% a Modrá pyramida 3,89 %. Výše měsíční splátky úvěru se uvádí ve smlouvě o stavebním spoření. Výše této splátky u SSČS je 550 Kč a Modrá pyramida uvádí o 50 Kč vyšší splátku tedy 600 Kč. Počet měsíčních splátek udává délku splácení úvěru. Často se tato částka uvádí v desetinných číslech, což znamená, že poslední splátka je nižší. Například počet splátek je 23,1 a poslední splátka, tedy 24., je ve výši jedné desetiny z běžné splátky. Počet měsíčních splátek u České spořitelny je 135,63 měsíců a u Modré pyramidy 111,10 měsíců. Dalším údajem je celkový objem splátek úvěru i s poplatky. Za úvěr u SSČS se celkově zaplatí 74 596,50 Kč a u MPSS činí tato částka 66 660 Kč. Z těchto údajů můžeme vidět, že úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy je výhodnější než u České spořitelny, jelikož za úvěr od Modré pyramidy se přeplatí 7 936 Kč méně než u České spořitelny. Posledním údajem ve fázi splácení úvěru je čistá úroková sazba úvěru ze stavebního spoření, kde jsou zahrnuty poplatky, tak i poslední státní podpora. V České spořitelně tato sazba je 4,933 % a u Modré pyramidy 4,706 %.

Tabulka 7 Úrokové sazby a poplatky

	SSČS - Úvěr ze stavebního spoření	MPSS - Přidělený úvěr
Podmínky pro přidělení úvěru		
Minimální % naspoření	35 % cílové částky	40 % cílové částky
Bodové hodnocení min./Parametr ohodnocení min	220	55
Úrokový faktor/Koeficient ohodnocení	55	10
Úvěr		
Úroková sazba	3,99 %	3,89 %
Zajištění úvěru		
	do 800 tis. Kč bez zajištění	do 700 tis. Kč bez zajištění
	nad 800 tis. Kč ručení nemovitostí	do 800 tis. Kč jeden ručitel
		nad 800 tis. Kč ručení nemovitostí
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Tabulka č. 6 je věnována úrokovým sazbám a poplatkům z úvěru. V první části tabulky jsou uvedeny podmínky pro přidělení úvěru. Jako první je minimální procentuální výše naspoření z cílové částky. U České spořitelny činí 35 % z cílové částky a u Modré pyramidy 40 % cílové částky. Dále je bodové ohodnocení nebo také parametr ohodnocení. Tyto dva pojmy vyjadřují to samé, je to hodnocení smluv o stavebním spoření ohledně splnění podmínek uvedených ve VOP. Bodové ohodnocení u České spořitelny činí 220 a parametr ohodnocení u MPSS činí 55. Úrokový faktor u České spořitelny představuje veličinu, která ovlivňuje bodové ohodnocení. Je to násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory na účtu ke dni hodnocení, tato výše je podle spořitelny uvedena na 55. Koeficient ohodnocení u Modré pyramidy je součástí vzorce pro vypočtení parametru ohodnocení a jeho výše činí 10.

Druhá část tabulky se zaměřuje na úvěr. Úroková sazba je u obou spořitelén téměř stejná u SSČS je stanovena na 3,99 % a u MPSS je stanovena na 3,89 %. Dalším údajem zajištění úvěru. Obě spořitelny se řídí podle výše uvedené angažovanosti. Česká spořitelna do výše 800 000 Kč poskytuje úvěr bez zajištění a nad 800 000 Kč spořitelna již požaduje

zástavní právo k nemovitosti. Modrá pyramida do 700 000 Kč poskytuje úvěry bez zajištění a do 800 000 Kč požaduje, alespoň jednoho ručitele. Zástavní právo k nemovitosti požaduje u úvěru vyšších jak 800 000 Kč. Dále jsou zde poplatky. Jsou zde stejné poplatky za vedení účtu a za výpis z účtu, která jsou uvedeny výše v tabulce č. 5. Nový poplatek, co se zde objevil, je poplatek za poskytnutí úvěru, ale obě spořitelny ho poskytují zdarma.

Překlenovací úvěry

Tabulka 8 Výpočet překlenovacího úvěru

	SSČS - Úvěr od buřinky	MPSS - Rychloúvěr
Cílová částka	300 000 Kč	300 000 Kč
Zajištění úvěru	není	není
Fáze spoření		
Úrokové sazby z vkladů	3,85 %	1 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	6,85 %	6,14 %
Akontace	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	2 312,5 Kč	1 535,00 Kč
Měsíční dospořování	300,00 Kč	1 200,00 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	2 612,50 Kč	2 735,00 Kč
Délka fáze spoření v měsících	24	99
Fáze splácení úvěru		
Úroková sazba úvěru	6,850 %	3,99 %
Výše měsíční splátky	2 612,5 Kč	2 700 Kč
Počet splátek	166,16	72,19
Za překlenovací úvěr zapláceno	496 793 Kč	465 678,00 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	6,983 %	6,689 %

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Při výpočtu překlenovacího úvěru byla zvolena u obou spořitelen cílová částka 300 000 Kč a obě spořitelny nepožadují při částce 300 000 Kč zajištění úvěru. Ve fázi spoření Česká spořitelna má stanovenou výši úrokové sazby z vkladů na 3,85 %, která je vyšší než u Modré pyramidy, která má tuto výši stanovenou na 1 %. V případě úrokové

sazby překlenovacího úvěru je stanovena její výše u SSČS 6,85 %, která je opět vyšší než u MPSS a to 6,14 %. Akontace v tomto případě nebyla zvolena. Měsíční platba na účet překlenovacího úvěru, kterou klient pravidelně platí až do poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, je u České spořitelny ve výši 2 312,5 Kč a měsíční dospořování na účet stavebního spoření 300 Kč. Celkové zatížení tedy dělá 2 612,5 Kč a délka fáze spoření je 24 měsíců. Modrá pyramida má rozdílné hodnoty, v případě měsíční platby na účet překlenovacího úvěru je stanovena částka na 1 535,00 Kč a výše měsíčního dospořování je 1 200 Kč. Celkové zatížení je tedy 2 735,00 Kč a délka fáze je 99 měsíců. Česká spořitelna má délku fáze spoření kratší než u Modré pyramidy, ale tím se jí zase prodlouží doba splácení úvěru ze stavebního spoření. Modrá pyramida má tyto fáze rovnoměrněji rozložené a týká se to i měsíčních plateb, jak na účet překlenovacího úvěru a stavebního spoření. Je to ovlivněné jak již zmíněnými úrokovými sazbami z vkladů i z překlenovacího úvěru. Ve fázi splácení úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba úvěru u SSČS vyšší a to 6,85 % na rozdíl od MPSS, kde výše úrokové sazby je 3,99 %. Výše měsíčních splátek úvěru jsou téměř stejné. U České spořitelny je výše měsíční splátky 2 612,5 Kč a u Modré pyramidy 2 700 Kč. Dále je počet splátek, který se již poměrně liší. V případě České spořitelny je počet splátek 166,16. Toto číslo je vysoké na rozdíl od Modré pyramidy, kde tento počet je 72,19. Tyto částky jsou rozdílné, jelikož u České spořitelny byla fáze spoření krátká a to 24 měsíců a u Modré pyramidy dlouhá tedy 99 měsíců. U České spořitelny se za překlenovací úvěr zaplatí 496 793,00 Kč, což je o 31 115,00 Kč více než u Modré pyramidy, kde se platí 465 678,00 Kč za překlenovací úvěr. Zde je patrné, že úvěr u Modré pyramidy je výhodnější, jelikož přeplatíme menší částku než u České spořitelny. Je to dáno rozdílnými úrokovými sazbami spolu s jinými podmínkami pro přidělení úvěru. Jako poslední údaj je čistá úroková sazba z překlenovacího úvěru u SSČS je tato výše 6,983 % a u Modré pyramidy 6,689 %.

Tabulka 9 Úrokové sazby a poplatky

	SSČS - Úvěr od buřinky	MPSS - Rychloúvěr
Překlenovací úvěr		
Úroková sazba	základní 6,85 %, možnost snížení až na 5,99 %	6,14 %
Zajištění úvěru	není	není
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 % cílové částky, min. 1 000 Kč, max. 7 500 Kč	zdarma
Účet stavebního spoření		
Úroková sazba	3,85 %	1 %
Podmínky pro přidělení		
Minimální % naspoření	0 % cílové částky	40 % cílové částky
Bodové hodnocení min. / Parametr ohodnocení min.	0	55
Úrokový faktor / Koeficient ohodnocení	21	14

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Úroková sazba u překlenovacího úvěru u České spořitelny je daná základní sazba 6,85 %, ale je možnost snížení až na 5,99 %. Při snížení je úroková sazba u České spořitelny nižší než u Modré pyramidy, kde úroková sazba je stanovená 6,14 %. U částky 300 000 Kč ani jedna spořitelna nepožaduje ručitele. Modrá pyramida poskytuje zdarma poskytnutí úvěru. Česká spořitelna požaduje za poskytnutí úvěru 1 % cílové částky, minimálně však 1 000 Kč a maximálně 7 500 Kč. Úroková sazba účtu stavebního spoření je opět u České spořitelny vyšší, tedy 3,85 %, Modrá pyramida má stanovenou úrokovou sazbu 1 %. Rozdílné jsou také podmínky pro přidělení překlenovacího úvěru. Modrá pyramida má téměř stejné podmínky jako u úvěru ze stavebního spoření. Hlavní podmínkou je minimální procentuální výše cílové částky 40 %. Další podmínkou je parametr ohodnocení, který musí být ve výši 55 a koeficient ohodnocení 14. Česká spořitelna má jiné podmínky pro přidělení překlenovacího úvěru než u úvěru ze stavebního spoření. Hlavním rozdílem je, že u překlenovacího úvěru již není podmínkou mít naspořeno min 35 % z cílové částky. Další je bodové hodnocení, které je stanovené na 0 a úrokový faktor je stanoven na 21.

4.5 Aktuality

4.5.1 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Snížení úrokových sazeb u překlenovacích úvěrů

V únoru 2015 Modrá pyramida oznámila další snížení úrokových sazeb u překlenovacích úvěrů. Sazby se pohybují pod 1,99 %, což nemá žádná jiná spořitelna. Tyto úrokové sazby platí od 16. 2. 2015 a změny se týkají pouze těch úvěrů, které jsou zajištěné zástavním právem k nemovitosti, tedy Hypoúvěr a Hypoúvěr 100. Hypoúvěr se svojí úrokovou sazbou pouhých 1,99 % se stal překlenovacím úvěrem s nejnižší nominální úrokovou sazbou na trhu. Hypoúvěr 100 s méně kvalitním zajištěním má úrokovou sazbu 2,99 %.

Podle webových stránek stavebky.cz se stavební spořitelna Modré pyramidy dostala snížením sazeb z obou úvěrů pod magická dvě procenta a zaujala tím první místo na žebříčku nejlevnějších překlenovacích úvěrů zajištěných nemovitostí. (stavebky.cz, 2015 [online])

Snížení bonusů

Při snižování úrokových sazeb Modrá pyramida zároveň musela korigovat některé bonusy. Tyto změny se týkají hlavně spoření.

Od 1. 2. 2015 Modrá pyramida stanovila nové podmínky akčních nabídek. V nabídce Moudré spoření, kde dříve úroková sazba byla 1 % plus bonus 0,7 % je teď snižená úroková sazba na 1% plus bonus 0,5 % pro vklady do 500 tis. Kč. Dále byla ukončena akce Prémie 2000, což byla sleva z poplatku za uzavření smlouvy. Dále se pouze změnila sazby pásmového úročení u stavebního spoření Mopísek, Mopy Junior a Spoření třetího věku.

Všechny tyto změny se týkají pouze smluv uzavřených po 1. 2. 2015 a bonusy na dříve uzavřených smlouvách zůstávají. Tím, že se snížila úroková sazba pásmového úročení, se mírně zhorší zhodnocení vkladů, tedy klesne čistá úroková sazba z 3,72 na 3,56 %. (stavebky.cz, 2015 [online])

4.6 Zhodnocení praktické části

Pro analýzu stavebního spoření byl u České spořitelny zvolen produkt Standard a u Modré pyramidy produkt Moudré spoření. Dále byla zvolena stejná cílová částka a stejná měsíční úložka pro výpočet spoření. Po zadání všech kritérií (vklady klienta, úroky, bonusy, poplatky, státní podpora) bylo zjištěno, že Moudré spoření od Modré pyramidy je výhodnější než spoření Standard od České spořitelny. V případě Moudrého spoření nabízí Modrá pyramida bonusy, které Česká spořitelna nenabízí a vyšší částku státní podpory. Dále má Modrá pyramida výhodnější úrokové sazby než Česká spořitelna. V případě poplatků si vede lépe Česká spořitelna, ale tento rozdíl je nepatrný.

Pro výpočet úvěru byl zvolen produktu úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny a úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy neboli přidělený úvěr. V tomto případě byla opět zvolena stejná cílová částka, stejná výše akontace a stejná výše měsíční úložky. I u tohoto produktu vyšel výhodnější produkt od Modré pyramidy. Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy měl opět výhodnější úrokovou sazbu, vyšší částku státní podpory. Podstatnou výhodou produktu od Modré pyramidy je, že se za úvěr celkově zaplatí méně než za úvěr od České spořitelny. V případě České spořitelny má výhodnější podmínky pro přidělení úvěru. Nejen v případě minimálního procentuálního naspoření, ale také v případě zajištění úvěru.

Pro výpočet překlenovacího úvěru byl zvolen produkt Úvěr od buřinky od České spořitelny a Rychloúvěr od Modré pyramidy. I v tomto případě je produkt od Modré pyramidy výhodnější, i když oba překlenovací úvěry jsou odlišné. Úvěr od buřinky je rozdílný v mnoha faktorech. Nepožaduje žádnou minimální naspořenou částku, tedy ho lze získat okamžitě, dále ve fázi spoření se odvádí minimální částka na spořicí účet a délka spoření je krátká. Tyto faktory se ovšem promítnou ve fázi spoření, kde se celkově za Úvěr od buřinky zaplatí podstatně více a to 496 793 Kč, při cílové částce 300 000 Kč. Je to dáno vysokými úroky, počtem splátek a krátkou dobou spoření. Rychloúvěr od Modré pyramidy je tedy výhodnější. Má nižší úrokové sazby, nižší počet splátek za úvěr a za úvěr se zaplatí podstatně menší částka než u Úvěru od buřinky a to 465 678,00 Kč, při cílové částce 300 000 Kč.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo v teoretické části vysvětlit problematiku produktu stavebního spoření, hlavní pojmy týkající se stavebního spoření a popsat jeho hlavní fáze. Hlavním cílem praktické části bylo zjistit, která ze dvou uvedených stavebních spořitelen nabízí výhodnější produkt týkající se úvěrů ze stavebního spoření.

V teoretické části bakalářské práce bylo vysvětleno, kdo všechno se může stát účastníkem stavebního spoření, co obsahuje smlouva o stavebním spoření a dále co se všechno vztahuje do všeobecných podmínek stavebního spoření. Dále zde byl vysvětlen pojem cílové částky, hodnotícího čísla a tarifů. V závěru teoretické části jsou uvedeny fáze stavebního spoření, které jsou dále charakterizovány.

Hlavním cílem této práce byla analýza úvěrů dvou stavebních spořitelen, Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Pro lepší orientování v této analýze je i v praktické části uvedena analýza spoření těchto dvou spořitelen.

Po analýze všech uvedených produktů, je výhodnější nabídka od Modré pyramidy stavební spořitelny. V porovnání s Českou spořitelnou může nabídnout téměř u všech vybraných produktů výhodnější úrokové sazby, poskytování úvěru zdarma a výhodnější poplatky díky své pozici na trhu. Modrá pyramida v poslední době také velmi snížila své úrokové sazby u vybraných překlenovacích úvěrů, ale zase tím ubrala na svých bonusech. Přesto i s těmito změnami je nabídka stavební spořitelny od Modré pyramidy mnohem výhodnější než nabídka od stavební spořitelny České spořitelny, ale ovšem záleží na požadavcích klienta a na druhu produktu.

Při vývoji produktu stavebního spoření, který nedávno prošel významnými legislativními změnami, lze očekávat, že stavební spořitelny budou neustále vytvářet lepší a zajímavější nabídky pro své klienty. V dnešní době, kdy se výše státní podpory neustále snižuje a snižuje se i zhodnocení vkladů, budou spořitelny nabízet výhodnější podmínky pro uzavírání smluv, sníží výši poplatků za poskytování služeb, budou nabízet dárky či bonusy při uzavírání nových smluv. Z těchto důvodů, lze předpokládat, že stavební spoření bude stále oblíbeným finančním produktem pro občany, svou výhodností, bezpečností a v poskytování výhodných úvěrů určených na financování bydlení.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Stavební spořitelny v České republice.....	17
Tabulka 2 Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech	18
Tabulka 3 Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření (v tis. Kč).....	30
Tabulka 4 Výpočet spoření	39
Tabulka 5 Úrokové sazby a poplatky	40
Tabulka 6 Výpočet úvěru.....	41
Tabulka 7 Úrokové sazby a poplatky	43
Tabulka 8 Výpočet překlenovacího úvěru	44
Tabulka 9 Úrokové sazby a poplatky	46

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření (v Kč)	31
Graf 2 Podíly počtu nově uzavřených smluv v roce 2014	35

6 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura:

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. doplň. vyd. Praha: Grada, 2000, 89 s. ISBN 80-716-9894-6.

DOUCHA, Rudolf a Petr KIELAR. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: Grada, 1995, 95 s. ISBN 80-716-9182-8.

KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-808-7865-057.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002, 124 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-865-1729-2.

SAMUELSON, Paul Anthony a William D NORDHAUS. *Ekonomie: 18. vydání*. Vyd. 1. Praha: NS Svoboda, 2007, 775 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-205-0590-3

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4

Internetové zdroje:

Česká spořitelna *Úvěr od Buřinky*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-od-burinky/o-produktu-d00018706>

Česká spořitelna *Stavební spoření*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/stavebni-sporeni/o-produktu-d00019363>

Česká spořitelna *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-ze-stavebniho-sporeni/o-produktu-d00019142>

Golemfinance *Stavební spoření - pokles zájmu o úvěry nezastavil ani rok 2014*. [online]. 2015 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/877.stavebni-sporeni-pokles-zajmu-o-uvery-nezastavil-ani-rok-2014>

Ministerstvo financí České republiky *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.9.2014 včetně Komentáře*. [online]. 2014 [cit. 2015-01-05]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-19744>

Modrá pyramida *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-very/uver-ze-stavebniho-sporeni>

Modrá pyramida *Rychloúvěr na lepší bydlení*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver-na-lepsi-bydleni>

Modrá pyramida *Moudré spoření*. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/nove-smlouvy/moudre-sporeni>

Stavebky.cz *Stavební spoření bez úvěru: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarif/?tarif_id=17&CC=140000&ulozka=1700

Stavebky.cz *Úvěr ze stavebního spoření: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/cekaci-doba-tarif/?tarif_id=36&CC=100000&akont=35000

Stavebky.cz *Stavební spoření bez úvěru: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarif/?tarif_id=8&CC=140000&ulozka=1700

Stavebky.cz *Úvěr ze stavebního spoření: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/cekaci-doba-tarif/?tarif_id=31&CC=100000&akont=40000

Stavebky.cz *Překlenovací úvěr: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=52&CC=300000&akont=0&ulozka=2100

Stavebky.cz *Překlenovací úvěr: Úvěr od Buřinky*. [online]. 2015 [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=74&CC=300000&akont=0&ulozka=300

Stavebky.cz *Modrá pyramida zvyšuje sazbu Rychloúvěru*. [online]. 2015 [cit. 2015-03-02]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/modra-pyramida-sazba-rychlouver/>

7 Přílohy

Příloha č. 1: Zákon č. 96/1993, Sb., O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

§ 2 Provozovatel stavebního spoření

(1) Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka,³⁾ která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9). Stavební spořitelna může rovněž vykonávat působnost kontaktního místa veřejné správy, je-li držitelem autorizace podle zvláštního zákona.

(2) Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona,⁴⁾ pokud tento zákon nestanoví jinak.

³⁾ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ Zákon č. 21/1992 Sb., ve znění zákona č. 264/1992 Sb. Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

§ 6 Bytové potřeby

(1) Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

- a. výstavba bytového domu,⁶⁾ rodinného domu,⁷⁾ nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,⁸⁾
- b. změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c. koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e. splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f. změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na

1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,

2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu,⁸⁾ včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se

společných částí domu,

3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,⁹⁾

- g. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h. úhrada za převod družstevního podílu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod družstevního podílu nebo převod podílu týká,
- i. řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,¹⁰⁾
- j. připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu⁸⁾ k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k. splacení úvěru, nebo zápůjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

(2) U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru

- a. na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a i),
- b. ke splacení úvěru nebo zápůjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo
- c. k výstavbě sítí technického vybavení.

(3) Bytová potřeba uvedená v odstavcích 1 a 2 se musí nacházet v České republice.

⁶⁾ § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

⁷⁾ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

⁸⁾ § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ Například § 694 občanského zákoníku.

¹⁰⁾ Například zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

§ 7 Všeobecné obchodní podmínky

(1) Stavební spořitelna je povinna vypracovat všeobecné obchodní podmínky. Všeobecné obchodní podmínky podléhají schválení Ministerstvem financí (dále jen „ministerstvo“).

(2) Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelna vhodným způsobem uveřejňuje.

(3) Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat nejméně tyto údaje:

- a. podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b. podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c. podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- d. postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.

Zdroj: Stavební spořitelna České spořitelny, zákon č. 96/1993 o stavebním spoření

Příloha č. 2 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nově uzavřené smlouvy o stavebním	Počet	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439
	Přírůstek (%)		20	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23	5,5	3,8	7,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o	Objem (tis. Kč)	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2	366,1	370,8	336
	Přírůstek (%)		3,5	20,8	6,3	2	-2,7	15,2	5,7	1,3	-9,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi	Počet	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367
	Přírůstek (%)		-5	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1	-5,1	-5,8	-5,9
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	16,086	15,772	14,976	14,22	13,262	11,743	10,729	5,29	4,953	4,761
	Přírůstek (%)		-2	-5	-5	-6,7	-11,5	-8,6	-50,7	-6,4	-3,9
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o	Objem (Kč)	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 312	1 316	n/a
	Přírůstek (%)		-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	-5,2	-49,7	-0,9	0,3	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	328,987	359,848	384,88	401,061	415,15	430,122	433,433	434,986	429,11	413,576
	Přírůstek (%)		9,4	7	4,2	3,5	3,6	0,8	0,4	-1,4	-3,6

¹⁾ Stav ke konci období

Zdroj: www.mfcr.cz, Ministerstvo financí ČR