

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

Obor: Podnikání a administrativa

Katedra ekonomických teorií

Bakalářská práce Stavební spoření v České republice



Vedoucí bakalářské práce:
Studentka:

Ing. Lenka Kopecká
Barbora Hessová

PRAHA

2009

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci na téma „Stavební spoření v České republice“ 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 6. dubna 2009

.....

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Lence Kopecké za ochotu, podporu a pomoc při odborném vedení této bakalářské práce.

Stavební spoření v České republice

Building Savings

Souhrn

Stavební spoření

Stavební spoření se v posledních letech stává více oblíbenějším díky bezpečnosti uložení úspor. Základní myšlenka stavebního spoření spočívá v řešení problematice bydlení. V současné době dochází k rozvoji bytové výstavby rodinných domků a moderních domů. Stavební spoření napomáhá k získání finančních prostředků k pořízení nového bydlení nebo rekonstrukci stávajícího.

V teoretické části se práce soustřeďuje nejdříve na vznik a vývoj stavebního spoření. Poté charakterizuje systém stavebního spoření, kde nejsou opomenuty jednotlivé části a základní pojmy, které jsou jeho nedílnou součástí. Závěr teoretické části je stručným přehledem všech stavebních spořitelen a jejich podmínek. Analytická část práce mapuje vývoj stavebního spoření v České republice v letech 1997 až 31.9.2008. Hodnotí změny, které nastaly v průběhu tohoto období z důvodů rozdílných nabídek stavebních spořitelen a měnící se legislativy.

Klíčová slova:

Stavební spoření, cílová částka, hodnotící číslo, státní podpora, úvěr, překlenovací úvěr

Summary

Building Savings

In the last few years, building savings have become more popular thanks to the safety of building (savings) investments. The basic idea of building savings consists of solving problems of living. Recently there have been developments in the construction of family homes and modern apartments. Building savings help to gain financial resources for the purchase of new houses (flats) or the reconstruction of older buildings.

The theoretical part of the work first focuses on the formation and development of building savings. Furthermore, the work characterizes the system of building savings, where the individual parts and basic notions which form an integral part of building savings are not left out. The conclusion of the theoretical part is a brief summary of all building societies and their conditions. The analytical part of the work shows the development of building savings in the Czech Republic from 1997 to 21.9.2008. During this time these values change because of different offers and changing legislation in building society.

Key words:

Building savings, target amount, evaluation number, state support, credit, bridge loan

Obsah

OBSAH	4
1 ÚVOD	1
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	2
3 VZNIK A VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	3
3.1 POČÁTKY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	3
3.2 VZNIK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....	3
4 PRINCIP FUNGOVÁNÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	5
4.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	5
4.2 SYSTÉM FUNGOVÁNÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	5
4.2.1 <i>Fáze spořicí</i>	6
4.2.2 <i>Fáze úvěrová</i>	6
4.3 SUBJEKTY PŮSOBÍCÍ V OBLASTI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	7
4.3.1 <i>Účastník stavebního spoření</i>	7
4.3.2 <i>Stavební spořitelny</i>	8
5 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	9
5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE, KTERÉ MUSÍ OBSAHOVAT SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	9
5.2 UZAVŘENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	10
5.3 ÚHRADA ZA UZAVŘENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	10
5.4 UKONČENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	10
5.5 ÚČET STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	11
5.6 TARIFY SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	11
5.7 CÍLOVÁ ČÁSTKA.....	12
5.7.1 <i>Změny cílové částky v průběhu fáze spoření</i>	12
5.8 HODNOTÍCÍ ČÍSLO	12
5.9 STÁTNÍ PODPORA	13
5.9.1 <i>Podmínky výplaty státní podpory</i>	13
5.9.2 <i>Výše státní podpory</i>	14
5.10 SPOŘICÍ FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	14
5.11 ÚROČENÍ VKLADŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	15
5.12 POJIŠTĚNÍ VKLADŮ NA ÚČTU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	15

5.13	VÝNOSNOST STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	16
6	ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	17
6.1	PŘIDĚLENÍ CÍLOVÉ ČÁSTKY	17
6.1.1	<i>Přidělení cílové částky před uplynutím šesti let, pokud účastník nežadá o úvěr</i>	<i>18</i>
6.1.2	<i>Přidělení cílové částky před uplynutím šesti let, pokud účastník žádá o úvěr.....</i>	<i>18</i>
6.1.3	<i>Přidělení cílové částky po uplynutí šesti let, pokud účastník nežadá o úvěr</i>	<i>18</i>
6.1.4	<i>Přidělení cílové částky po uplynutí šesti let, pokud účastník žádá o úvěr.....</i>	<i>18</i>
6.2	POUŽITÍ A ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU.....	19
6.3	SPLÁCENÍ ÚVĚRU.....	19
6.4	PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	19
7	TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR – STAVEBNÍ SPOŘITELNY	21
7.1	STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČESKÉ REPUBLICE.....	21
8	ANALÝZA VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	26
8.1	STEP ANALÝZA	26
8.2	ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....	28
8.2.1	<i>Vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR.....</i>	<i>29</i>
8.2.2	<i>Vývoj poskytované státní podpory.....</i>	<i>31</i>
8.2.3	<i>Vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření.....</i>	<i>34</i>
8.2.4	<i>Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření.....</i>	<i>35</i>
9	ZÁVĚR.....	37
10	SEZNAM LITERATURY	40
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	42
	SEZNAM TABULEK.....	43

1 Úvod

Stavební spoření je součástí trhu bankovních produktů v ČR již šestnáctým rokem. Přestože nemá tak mnohaletou tradici jako je tomu například ve Velké Británii, Německu a Rakousku stává se velmi oblíbeným produktem. V současné době se lze ze statistik dozvědět, že smlouvu o stavebním spoření má dnes uzavřenou téměř každý druhý obyvatel České republiky. Důvodem uzavření smlouvy je výhodná forma uložení úspor. Jde o komplexní finanční produkt poskytovaný stavebními spořitelny, v jehož rámci může účastník spořit, požádat o úvěr ze stavebního spoření nebo o překlenovací úvěr a může také využívat státem poskytované podpory stavebního spoření.

Základní myšlenka stavebního spoření spočívá v řešení problému bydlení, kterým se nutně zabývá každý člověk. Bydlení vytváří prostředí pro rodinný život a ostatní mezilidské aktivity a determinuje významné hodnoty jako je zdraví, vzdělání a práce. Stává se oblastí, která přináší kvalitu rodinného života, partnerských vztahů, výchovy dětí a v neposlední řadě také vzdělanost a úspěch na trhu práce. Jedná se o základní životní potřebu, kterou je nutno uspokojit. Pro některé je to velká osobní investice v životě, kterou si je potřeba dobře promyslet.

Problematiku bydlení řeší v současné době zejména mladí lidé, kteří nemají dostatek vlastních finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení. Téma bakalářské práce autorka zvolila z důvodu zájmu a získání informací o tomto problému, neboť patří mezi lidi, kteří budou v blízké budoucnosti otázku bydlení řešit a je nutné znát všechny možnosti, které se nabízí.

Uzavření smlouvy o stavebním spoření je jedním z nejbezpečnějších způsobů, jak naložit s penězi. Díky tomu se stavební spoření stalo nejoblíbenějším prostředkem pro zlepšování problematiky bydlení. Výhoda spočívá v širokém spektru, protože je dostupné i pro občany s nižšími příjmy.

2 Cíl práce a metodika

Cílem práce je především analýza vývoje trhu stavebního spoření v letech 1997 až 31.9.2008 a analýza vnějšího prostředí uvádějící faktory působící na stavební spoření. Bakalářská práce je rozdělena na dvě hlavní části.

První část práce je teoretická. Jejím cílem je seznámit potenciálního klienta s problematikou stavebního spoření a jeho využitím k řešení bytové situace. Tato část vychází zejména ze zákona o stavebním spoření. Úvod seznamuje se stručnou historií, průběhem stavebního spoření, potřebnými podmínkami, za kterých může být produkt nabízen a v neposlední řadě je věnována pozornost jednotlivým stavebním spořitelnám působícím na trhu. Teoretická část práce si tedy určuje za cíl vytvořit potřebné znalosti a základní pojmy pro navazující vlastní analytickou část práce, kde jsou srovnávány parametry stavebního spoření.

Druhá, vlastní část práce je rozdělena na dvě základní kapitoly. První z nich seznamuje a hodnotí vnější faktory působící na stavební spoření. Jedná se o Step analýzu, jejíž faktory jsou rozděleny do čtyř základních segmentů a to společenské (sociální), technické (technicko-technologické), ekonomické a politicko-právní faktory. Step analýza nám může dát odpověď, které z vnějších faktorů působí na stavební spoření. Dále uvádí možné účinky těchto faktorů a které z nich jsou v blízké budoucnosti nejdůležitější. Druhá kapitola je věnována analýze vývoje stavebního spoření. Tato část je zpracována pomocí dat zveřejněných Ministerstvem financí ČR. Analýza zachycuje vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření, vývoj poskytované státní podpory, vývoj poskytnutých úvěrů a vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Každý vývoj je zachycen graficky a následně zhodnocen a porovnám za jednotlivé roky.

3 Vznik a vývoj stavebního spoření

3.1 Počátky stavebního spoření

Počátky stavebního spoření sahají až do 18. století, přesněji v roce 1775 v Birminghamu, kde byla založena první stavební spořitelna, která nesla název Building Society. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu a z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. Mezi další země, které mají mnohaletou historii stavebního spoření patří také Německo a Rakousko. [6]

První stavební spořitelna v Německu byla založena pastorem von Bondeschwinghem roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929 zažilo Německo opravdový rozkvět stavebního spoření. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. [6]

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování. [6]

V roce 1948 způsobila měnová reforma období tzv. „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. Byla obrovská poptávka po stavebním spoření, protože obyvatelům v Německu chybělo kolem 5 až 6 milionů bytů. Počet uzavřených smluv převyšoval 12 milionů. V roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření. [6]

Počátkem osmdesátých let klesl zájem o stavební spoření. Napomohla tomu hospodářská situace a růst příjmů obyvatelstva. Ke změně došlo na přelomu devadesátých let a v jeho první polovině, kdy se stavební spoření začalo uplatňovat i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Tyto pozitivní zkušenosti vedly k zájmu i dalších států o jeho zavedení. V současné době se stavební spoření rozšířilo už i v Chorvatsku a Rumunsku a začíná pomalu získávat na oblibě i v Číně. [6]

3.2 Vznik stavebního spoření v ČR

V České republice má stavební spoření poměrně krátkou historii a patří mezi mladší bankovní produkty. Na český trh bylo zavedeno teprve v roce 1993 schválením Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. Stavební spoření se stalo velice oblíbeným a od svého založení si získalo nezastupitelné místo mezi ostatními bankovními produkty. [7]

Jedna z předností, kterou stavební spoření má, je jeho bezpečnost. Stavební spoření mohou provozovat jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění. Není tomu ani půl roku na českém trhu, co vlastnilo licenci celkem 6 stavebních spořitelen. Avšak k 31. říjnu 2008 ukončila svou činnost Hypo stavební spořitelna a veškeré smluvní zakázky přecházejí na Raiffeisen stavební spořitelnu, která se tím stala třetí nejsilnější stavební spořitelnou na trhu. Všechny 5 stavebních spořitelen je členy Asociace českých stavebních spořitelen. Jejich podnikání je od samého počátku působení na trhu regulováno striktními pravidly, které omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. [7]

V roce 2003 byla přijata novela zákona o stavebním spoření, která významně upravila podmínky stavebního spoření. Díky těmto změnám mnoho lidí neváhalo a uzavřelo smlouvu o stavebním spoření ještě před nabytím účinnosti novely. Rok 2004 byl proto z hlediska počtu nově uzavřených smluv mimořádným. [7]

Důvodem vzrůstu počtu uzavřených smluv v roce 2004 byla štědrá podpora ze strany státu, jejíž výhody nemohla snížit ani relativní dlouhodobost spořicího cyklu. [7]

Státní podpora se stala předmětem diskusí a to jak v odborných kruzích, tak i laických. Odpůrci kritizovali stát, že nepodporuje cíleně bydlení, protože pouze zvýhodňuje dlouhodobé zhodnocování peněz, které se nakonec do bydlení ani nedostane. Upozorňovalo se i na rostoucí zátěž pro státní rozpočet, při vyplácení státní podpory. [8]

Tato situace nakonec vyústila v novelizaci zákona. Nový zákon začal platit od 1.1.2004 a byl přijat bankou především z důvodů, že v horizontu následujících deseti let po jeho přijetí by měl státní pokladně ušetřit přibližně 50 mld. Kč. [8]

4 Princip fungování stavebního spoření

4.1 Právní úprava stavebního spoření

Problematikou stavebního spoření se věnuje řada právních předpisů a norem. Průběh stavebního spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření ze dne 25. února 1993 v platném znění po novele č. 83/1995 Sb. [9]

Ukládání peněz probíhá na číslo účtu každého klienta, podobně jako v bance. Vklady ve všech stavebních spořitelnách jsou pojištěny dle Zákona o bankách č. 21/1992 Sb. Dále je o stavebním spoření i zmínka v zákoně č. 586/1993, o daních z příjmu, kde se upravuje možnost odečtu úroků zaplacených splátek u úvěru ze stavebního spoření do určité výše. Výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu (na rozdíl od termínovaných vkladů, kde je 15 % srážková daň). [9]

Definice ze zákona o stavebním spoření říká: „Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám-účastníkům stavebního spoření.“ [10]

Zákon o stavebním spoření také upravuje, co se rozumí bytovými účely

- a) získání bytu
- b) výstavba nebo koupě stavby pro bydlení
- c) získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo získání pozemku, na kterém se stavba už nachází
- d) změna, modernizace a údržba bytu nebo stavby pro bydlení
- e) stavební úprava nebytového prostoru na byt
- f) úhrada závazků souvisejících s body a) až e) (s výjimkou pokut a dalších sankcí) [9]

4.2 Systém fungování stavebního spoření

Na základě výborných zkušeností při řešení otázky bydlení byl převzat systém stavebního spoření ze sousedních zemí Rakouska a Německa. U nás byl systém fungování upraven dle potřeb uživatele stavebního spoření.

Jak jsme již uvedli výše v České republice se nabízí stavební spoření od poloviny 90. let. V současné době se stavební spoření stává oblíbenějším. Celkem mají stavební spořitelny více než 4,6 miliónu smluv o stavebním spoření. [11]

Standardní průběh stavebního spoření má dvě fáze, které na sebe navazují – fáze spořicí a fáze úvěrová.

4.2.1 Fáze spořicí

V tomto období vkladatel ukládá většinou pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny a tyto úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu. [12]

Doba spoření není nijak maximálně omezena. Existuje však pravidlo, kdy klient musí své vklady nechat ve spořitelně minimálně po dobu 6 let, pokud klient nepožádá o úvěr a zároveň nechce přijít o státní podporu. Po 6 letech může buď smlouvu vypovědět a uspořené peníze použít na jakýkoliv účel (mimo jiné také na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), nebo může na stejnou smlouvu a za stejných podmínek spořit i nadále, do doby dosažení cílové částky.[12]

Pokud má účastník splněné podmínky stanovené zákonem o stavebním spoření, dále podmínky stavební spořitelny a dobu, která je povinná pro fázi spořicí, může účastník stavebního spoření požádat o převedení na fázi úvěrovou. [12]

4.2.2 Fáze úvěrová

Po fázi spořicí následuje fáze úvěrová a jejím účelem je poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby. Rozdíl mezi tzv. cílovou částkou a vlastními peněžními prostředky účastníka, včetně úroků a státní podpory, uvádí maximální výši úvěru, kterou může účastník čerpat. [12]

Obrázek č. 1: Rozlišení fáze spoření a fáze úvěru



Zdroj: [13]

4.3 Subjekty působící v oblasti stavebního spoření

V oblasti stavebního spoření působí mezi sebou tři subjekty. Patří sem samotní účastníci stavebního spoření, stavební spořitelny jako provozovatelé stavebního spoření a Česká národní banka, která vykonává dohled nad finančním trhem. [11]

4.3.1 Účastník stavebního spoření

Podmínkou účastníka stavebního spoření je trvalý pobyt na území ČR (nemusí být občanem ČR) a přidělené rodné číslo. U stavebního spoření není žádné věkové omezení (smlouvu o stavebním spoření může sjednat právě tak narozené miminko, stejně jako kterýkoliv senior). Rodiče nebo zákonný zástupce (stačí jeden) jednájí za osoby mladší 18 let nebo za osoby bez právní způsobilosti. Vklady účastníků stavebního spoření jsou obvykle úročeny 1% až 4% ročně (v současné době stavební spořitelny své úroky snižují, což se týká pouze nových klientů). Vedle úroků je dalším výnosem účastníka státní podpora a právě ta dělá ze stavebního spoření atraktivní formu investice a nadprůměrného zhodnocení volných finančních prostředků s minimálními riziky. [11]

4.3.2 Stavební spořitelny

Zákon o bankách č.21/1992 Sb a zákon o stavebním spoření č.96/1993 Sb upravuje činnost stavebních spořitel. V současné době v České republice působí celkem pět stavebních spořitel s licenci ČNB. Stavební spořitelny jsou zakládány jako akciové společnosti s minimálním základním kapitálem 500 000 000 Kč. Po splnění zákonných podmínek uděluje Česká národní banka (dále ČNB) stavebním spořitelnám bankovní licenci. Stavební spořitelna je specializovanou bankou s licenci ČNB umožňující jí poskytovat stavební spoření a provádět další specifické činnosti. [3]

5 Smlouva o stavebním spoření

Osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření (dále jen „smlouva“), se stává účastníkem. Písemná smlouva zavazuje účastníka a stavební spořitelnu k vzájemnému plnění a vymezuje rozsah práv a povinností. Účastník se ve smlouvě zejména zaváže ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši. [10]

Účastníkovi stavebního spoření vyplývá ze smlouvy právo, na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb, za podmínek daných stavební spořitelnou a zákonem o stavebním spoření. Na druhé straně se stavební spořitelna ve smlouvě zavazuje účastníkovi založit a vést korunový vkladový účet, úročit peněžní zůstatek na účtu a poskytnout také účastníkovi státní podporu, pokud na ni má nárok. [10]

5.1 Základní údaje, které musí obsahovat smlouva o stavebním spoření

- identifikační údaje účastníka a stavební spořitelny,
- výše cílové částky, která je uvedena v celých tisícikorunách,
- úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Mezi těmito sazbami nesmí být rozdíl větší než tři procentní body,
- prohlášení, jestli účastník stavebního spoření žádá či nežadá o státní podporu. Účastník může toto prohlášení v průběhu kalendářního roku jedenkrát změnit,
- údaj o výši částky, kterou se účastník stavebního spoření zavázal pravidelně ukládat na svůj účet vedený u stavební spořitelny,
- údaje o výši poplatků, či jejich způsob výpočtu, které souvisí s vedením účtu stavebního spoření,
- uvedení zvolené varianty stavebního spoření účastníkem stavebního spoření, která určuje důležité parametry smlouvy (tj. výši minimálních měsíčních úložek účastníka vzhledem k výši celkové částky, koeficient hodnotícího čísla, výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření, dobu splatnosti úvěru). Během trvání spořicí fáze až do doby skutečného přidělení cílové částky či do okamžiku poskytnutí překlenovacího úvěru může účastník zvolený typ varianty kdykoliv změnit. Pokud se změní typ varianty, mění se i výše minimálních pravidelných úložek. Automaticky je proveden přepočtení hodnotícího čísla s koeficientem hodnotícího čísla patřícího k nově zvolené variantě spoření,
- datum, kdy byla smlouva uzavřena. [10]

Všeobecné obchodní podmínky (dále jen VOP) jsou součástí každé smlouvy o stavebním spoření schválené Ministerstvem financí ČR. Jednotlivé stavební spořitelny mají ve VOP rozpracovány nejen podrobné informace o postupech při uzavírání smluv, změnách i o ukončení smluv o stavebním spoření a o úvěru, ale i podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření a přesný vzorec pro výpočet hodnotícího čísla. Informace o jednotlivých variantách stavebního spoření a o postupech při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence obsahují také VOP. [10]

5.2 Uzavření smlouvy o stavebním spoření

Uzavření smlouvy o stavebním spoření se skládá obvykle ze dvou fází – sepsání návrhu smlouvy a jeho přijetí ze strany stavební spořitelny. Sepsání návrhu smlouvy se děje vyplněním patřičného formuláře. Celý průběh uzavírání smlouvy je tedy koncipován tak, že navrhovatel (budoucí účastník) smlouvu navrhuje a stavební spořitelna návrh přijímá. Pro přijetí návrhu smlouvy stavební spořitelnou bývá v návrhu stanovena časově omezená lhůta – nejčastěji 1 měsíc. Den uzavření smlouvy je obvykle stanoven na den, ke kterému stavební spořitelna přijala návrh smlouvy od navrhovatele, a je vyznačen v oznámení o přijetí návrhu smlouvy, které je účastníkovi zasláno. [4]

5.3 Úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření

Stavební spořitelny si za uzavření smlouvy účtují poplatek ve výši 1 – 6 % z cílové částky. Poplatek není nutné samostatně hradit na zvláštní účet stavební spořitelny. Po první platbě, kterou účastník na svůj účet stavebního spoření vloží si ho stavební spořitelna odečte. Pokud není poplatek plně splacen, použije stavební spořitelna všechny došlé platby od účastníka jako splátky této úhrady. Poplatek, případně jeho část se nevrací účastníkovi. Ve VOP si stavební spořitelny určují termín, do kterého musí být tento poplatek uhrazen. [4]

5.4 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Den ukončení smlouvy o stavebním spoření není při podpisu smlouvy přesně stanoven mezi účastníky stavebního spoření. Předpokládá se, že smlouva zanikne po splnění účelu směřujícím k řešení bytových potřeb účastníka spoření. K ukončení smlouvy o stavebním spoření může dojít:

- v důsledku vypovězení smlouvy,
- poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- odstoupením od smlouvy,
- zánikem účastníka – právnické osoby s likvidací,
- úmrtím účastníka, pokud zákon nestanoví jinak,
- jiným způsobem na základě právních předpisů [5]

5.5 Účet stavebního spoření

Stavební spořitelna vede každému účastníkovi účet u stavební spořitelny vedený v českých korunách. Účet je založen nejpozději v den uzavření smlouvy o stavebním spoření. Číslo účtu je shodné s číslem smlouvy. Na účtu jsou evidovány veškeré vklady účastníků, státní podporu a úroky, které plynou z uložených peněžních prostředků. Každá stavební spořitelna si účtuje poplatek za vedení účtu. Minimálně jedenkrát za rok je stavební spořitelna povinna informovat účastníka o stavu účtu stavebního spoření. [1]

5.6 Tarify smlouvy o stavebním spoření

Tarif smlouvy o stavebním spoření, který určí každý účastník při uzavření smlouvy, je soubor podmínek ovlivňující jeho průběh.

Tarif stanovuje:

- minimální měsíční vklad,
- minimální měsíční splátku úvěru ze stavebního spoření,
- maximální lhůty pro splácení úvěru,
- roční úrokové sazby - úročí zůstatky na účtu stavebního spoření v době spoření a dále sazby, kterými se úročí úvěr ze stavebního spoření,
- procenty stanovenou minimální část cílové částky – musí být dosažena pro přidělení [1]

5.7 Cílová částka

Cílovou částkou se rozumí suma peněz, kterou účastník stavebního spoření obdrží od stavební spořitelny v okamžiku, kdy přechází z fáze spoření do fáze splacení. Jde tedy o částku, kterou tvoří vlastní vklady střadatele, úroky z těchto vkladů, částky státních podpor, úroky ze státních podpor a výše úvěru. [2]

Po přijetí úvěru účastníkem se z cílové částky vypočítá výše měsíční úložky i výše měsíční splátky. Výše poplatku se také stanoví pomocí cílové částky. Nepožádá-li účastník o úvěr, může spořit dále i po uplynutí základního pětiletého období. V takovém případě se ale podstatně snižuje výnosnost celého spoření a pro účastníka je vhodné stávající smlouvu vypovědět a založit spoření nové. Z vypovězené smlouvy účastník obdrží výši svého vkladu i s úroky z vkladu a státní podpory a vlastní státní podporu. Po řádném ukončení předcházející smlouvy se státní podporou může občan uzavřít se stavební spořitelnou opět smlouvu o stavebním spoření se státní podporou. [2]

Peníze obdržené ze stavebního spoření je pak možné např. uložit na termínovaný vklad, vkladní knížku s výpovědní lhůtou či peníze investovat do cenných papírů jako jsou obligace nebo akcie. [2]

5.7.1 Změny cílové částky v průběhu fáze spoření

Pouze ve fázi spoření může účastník změnit cílovou částku (zvýšit, snížit, rozdělit), tedy do okamžiku přidělení cílové částky a nebo do okamžiku poskytnutí překlenovacího úvěru. Tím tato změna způsobí automaticky výši minimálních měsíčních úložek, které musí účastník stavebního spoření během spořicí fáze ukládat. [5]

5.8 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo (též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách. [14]

Závislost hodnotícího čísla na výši úroků znamená, že čím vyšší jsou připsané úroky na účet, které účastník na smlouvě o stavebním spoření získal, tím vyšší je i hodnotící číslo. Jestliže ostatní parametry hodnotícího čísla zůstanou nezměněny, poroste hodnotící číslo vlivem úroků exponenciálně. Platí to i v případě, že účastník přestane ukládat peněžní prostředky na účet. Úročením dochází k neustálému nárůstu vkladu a tím i k nárůstu úroků a hodnotícího čísla. Účastník může zvýšit úroky mnoha způsoby. Například ukládat vyšší vklady, než stanovené minimální vklady nebo vkládat mimořádné vklady na účet

stavebního spoření. Účastníkovi budou připsány vyšší vklady, čím vyšší bude zůstatek na účtu účastníka a čím déle bude uložen. Délka doby také ovlivňuje výši úroků. Vyšší hodnota úroků a rychlejší růst hodnotícího čísla bude, čím dříve vložíme peněžní prostředky na účet. Výše hodnotícího čísla je také závislá na poměru výši úspor k cílové částce. Nakonec i varianta stavebního spoření je velmi důležitým faktorem. Příčinou proč varianta stavebního spoření působí na výši hodnotícího čísla je, že v sobě zahrnuje hodnotu koeficientu. Účastníci stavebního spoření musí hodnoty koeficientu dosáhnout, aby splnily podmínky pro přidělení cílové částky. [5]

5.9 Státní podpora

Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu formou ročních záloh a přísluší účastníkovi stavebního spoření, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, přísluší státní podpora jen na jednu z nich. [15]

U smluv uzavřených od 1.1.2004:

Státní podporu může získat:

- občan České republiky
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k 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. [15]

Má-li účastník splňující výše uvedené podmínky uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořené částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 3 000 Kč. [15]

5.9.1 Podmínky výplaty státní podpory

U smluv uzavřených do 31.12.2003:

Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 5 let nebylo nakládáno s vkladem.

U smluv uzavřených od 1.1.2004:

Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem.

5.9.2 Výše státní podpory

U smluv uzavřených **do 31.12.2003** u kterých účastník požádal o státní podporu do 31.12.2004. (původní znění zákona): Státní podpora činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč.

U smluv uzavřených **do 31.12.2003** u kterých účastník požádal o státní podporu od 1.1.2005. (znění zákona po novele): Státní podpora činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.

U smluv uzavřených **od 1.1.2004** (znění zákona po novele) státní podpora činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. [15]

5.10 Spořicí fáze stavebního spoření

Zahajující fází stavebního spoření je spořicí fáze, jejíž podstatou je nashromáždění vlastních peněžních prostředků účastníka stavebního spoření, které následně mohou sloužit s poskytnutým úvěrem k řešení jeho bytových potřeb. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zahájením spořicí fáze a její délka není časově omezena.

Ukončení spořicí fáze je možné na základě následujících skutečností:

- vyplacením vkladu na základě výpovědi smlouvy o stavebním spoření,
- vyplacením vkladu na základě přidělení cílové částky (účastník stavebního spoření si ponechává možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření později),
- přidělením cílové částky v případě překlenovacího úvěru,
- poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
- úmrtí či zánikem účastníka stavebního spoření [5]

Účastníkovi stavebního spoření náleží při výpovědi smlouvy ve všech případech jeho naspořené úspory. Přiděleny jsou mu i připsané úroky, které mu přísluší z jeho vkladů a státní podpory až do ukončení smlouvy. Pokud spořicí fáze trvala 72 měsíců a více, účastník má právo na státní podporu. V opačném případě státní podpora účastníkovi stavebního spoření nenáleží. [5]

Během spořicí fáze účastník stavebního spoření ukládá peněžní prostředky ve stanovené výši a době na svůj účet u stavební spořitelny. Přestože stavební spořitelny mají ve svých VOP ustanovení opravňující je k vypovězení smlouvy o stavební spořitelny, nevyžadují od účastníků žádné sankce, když pravidelně neplatí své minimální vklady. Pokud ale účastník nezaplatí ani poplatek za uzavření smlouvy, stavební spořitelna je nucena smlouvu

vypovědět po předcházejícím upozornění. V oblasti pravidelnosti ukládání vkladů jsou stavební spořitelny také přívětivější. [5]

Účastník stavebního spoření může přerušit ukládání peněžních prostředků na účet stavebního spoření, ale je povinen předem požádat stavební spořitelnu. Pokud je účastníkovi povoleno přerušit spoření, smlouva o stavebním spoření běží dál se všemi výhodami stavebního spoření. [5]

5.11 Úročení vkladů ze stavebního spoření

Zůstatek na účtu stavebního spoření se úročí roční úrokovou sazbou uvedenou ve smlouvě o stavebním spoření. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit maximálně 3 procentní body. [16]

Úročení zůstatku na účtu účastníka počíná dnem připsání vkladů a dalších plate na tento účet a končí dnem předcházejícím dni jejich výběru nebo převodu na jiný účet. Úroky jsou účastníkovi připisovány na jeho účet pravidelně vždy k 31.12 příslušného roku. Úroky se účastníkovi samostatně nevyplácejí. [16]

Úroky z vkladů, včetně úroků ze státní podpory, jsou dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Úroky z vkladů právnických osob podléhají dani z příjmů právnických osob. [16]

5.12 Pojištění vkladů na účtu stavebního spoření

Stavební spoření patří mezi pojištěné depozitní produkty bankovního trhu. Banky, stavební spořitelny a družstevní záložny odvádí do Fondu pojištěných vkladů každoročně příspěvky ve výši stanovené v §41c odst. 6 a odst. 7 zákona o bankách.

Roční příspěvek stavební spořitelny do Fondu pojištěných vkladů činí 0,05 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů za předchozí rok, včetně úroků, na jejichž připsání vznikl účastníkovi stavebního spoření nárok v předchozím roce. Průměrný objem pojištěných pohledávek z vkladů stavební spořitelna propočítává podle čtvrtletních stavů pojištěných pohledávek z vkladů v předchozím roce bez započítání zálohy na státní podporu. [17]

5.13 Výnosnost stavebního spoření

Vyhodnocení stavebního spoření z pohledu investičního nástroje pro zhodnocování finančních prostředků je složité.

Výnosnost stavebního spoření lze vypočítat pomocí tzv. vnitřní míry výnosnosti, která je určena vzorcem:

$$KHSS = K * m * \left(1 + \frac{m+1}{2m} * i\right) * \left(\frac{(1+i)^n - 1}{i}\right), \text{ kde}$$

KHSS.... koncová hodnota stavebního spoření

K..... výše pravidelných úložek na stavební spoření

m..... frekvenci placení úložky

i..... roční výnosová míra

n..... počet let placení úložek [5]

6 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření může při splnění podmínek stanovených v uzavřené smlouvě od stavební spořitelny získat účastník stavebního spoření. Minimální dobu spoření pro získání nároku na úvěr ze stavebního spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. [1]

Splácení úvěru ze stavebního spoření je pro klienta méně finančně náročné než splácení úvěru hypotečního. Úroková sazba uvedená ve smlouvě o úvěru ze stavebního spoření je garantována po celou dobu splácení úvěru, což znamená, že rodinný rozpočet bude po tuto dobu zatížen zcela rovnoměrně a výše splátky úvěru se nemůže zvýšit. [1]

6.1 Přidělení cílové částky

Mezi nezbytnou podmínku pro získání úvěru ze stavebního spoření patří přidělení cílové částky. Představuje připravenost stavební spořitelny poskytnout účastníkovi stavebního spoření k určitému dni (tzv. termínu přidělení cílové částky) celou cílovou částku, tzn. vyplátit úspory klienta a poskytnout mu úvěr ze stavebního spoření. [5]

Podmínky, které musí účastník splnit současně pro přidělení cílové částky:

- trvání spořicí fáze nejméně 24 měsíců,
- na spořicím účtu účastníka stavebního spoření musí úspory dosahovat požadované procentní výše z cílové částky,
- hodnotící číslo musí dosahovat hodnoty požadované stavební spořitelnou,
- od změny smlouvy o stavebním spoření musí uplynout určitá doba

Ve Všeobecných obchodních podmínkách mají stavební spořitelny upraveny určité časové prodlevy. Za prvé mezi okamžikem skutečného splnění podmínek pro přidělení cílové částky a termínu hodnocení splnění podmínek. Následně tomu je mezi termínem hodnocení a termínem samotného přidělení cílové částky účastníkovi stavebního spoření. Většinou jednou za měsíc, a to k poslednímu dni v měsíci, stavební spořitelny hodnotí smlouvy. Po uplynutí tříměsíční lhůty ode dne hodnocení smlouvy dochází zpravidla k přidělení cílové částky. Smlouvy, které mají shodné datum přidělení cílové částky rozhoduje o pořadí přidělení stavební spořitelna podle výše hodnotícího čísla. [1]

Účastník stavebního spoření je s časovým předstihem informován o přidělení cílové částky. Oznámení o přidělení cílové částky musí účastník stavebního spoření do termínu uvedeném ve sdělení přijmout, aby k přidělení skutečně došlo. Pokud účastník stavebního

spoření v daném termínu nemá zájem o přidělení cílové částky, tak oznámení odmítne a nadále trvá spořicí fáze. Jestliže má účastník o přidělení cílové částky zájem později, musí si o přidělení písemně požádat sám. [1]

6.1.1 Přidělení cílové částky před uplynutím šesti let, pokud účastník nežádá o úvěr

Účastník stavebního spoření může využít své úspory kdykoliv a na cokoli, pokud přijme přidělení cílové částky u smlouvy, u které nežádal o státní podporu. Jestliže ale účastník stavebního spoření žádal o státní podporu a vyplacené úspory mu budou dodány před uplynutím vázací lhůty, tak účastník ztrácí nárok na získání státní podpory a své úspory může využít na cokoli. [5]

6.1.2 Přidělení cílové částky před uplynutím šesti let, pokud účastník žádá o úvěr

V případě, že účastník stavebního spoření využije úvěr ze stavebního spoření, tak má nárok na vyplacení státní podpory. U smluv uzavřených po 30. 6. 1995 jsou účastníci stavebního spoření povinni splnit podmínku, že při využití úvěru ze stavebního spoření musí být účastníkem doložena účelovost nejen u finančních prostředků získaných z úvěru ze stavebního spoření, ale i u vlastních úspor na stavebním spoření. Účastník stavebního spoření má pevně stanovenou lhůtu na využití nároku na získání úvěru. Obvykle se lhůta pohybuje od 9 – 12 měsíců od termínu přijetí přidělení. Účastník stavebního spoření musí během této stanovené lhůty požádat o úvěr a doložit veškeré podklady pro jeho získání. Pokud tak účastník neučiní, přidělení zaniká. [5]

6.1.3 Přidělení cílové částky po uplynutí šesti let, pokud účastník nežádá o úvěr

Účastník stavebního spoření může po uplynutí šestiletého období využít spoření, včetně státní podpory na jakýkoliv účel, protože splnil zákonem stanovené podmínky pro získání státní podpory. [5]

6.1.4 Přidělení cílové částky po uplynutí šesti let, pokud účastník žádá o úvěr

Pokud účastník žádá o úvěr po uplynutí šesti let, má i v tomto případě nárok na získání státní podpory. Účastník může využít naspořenou částku jakkoliv. Například si naspořenou částku nechat samostatně vyplatit s tím, že si ponechá možnost žádat o úvěr během následujících 12 měsíců, nebo může své úspory nechat vyplatit současně s úvěrem ze stavebního spoření. [5]

6.2 Použití a zajištění úvěru

Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový a může být poskytnut pouze na účely vymezené zákonem, tj. na řešení bytových potřeb.

Klient je povinen doložit účel, na který má být úvěr poskytnut ještě před uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru mezi klientem a stavební spořitelnou.

V den uzavření smlouvy je klient oprávněn čerpat úvěr jednak jednorázově (při koupi bytu), ale i po částech (při financování výstavby domu). Konkrétní smlouva o úvěru stanoví lhůtu čerpání. [4]

6.3 Splácení úvěru

Splácení úvěru je stanoveno ve smlouvě o úvěru, kde počátek je zpravidla určen na následující měsíc po lhůtě dané pro vyčerpání úvěru.

Ve smlouvě o úvěr klient dohodne měsíční splátky úvěru a záleží na něm, jestli jsou splátky vyšší než minimální dohodnutá splátka. V prvé řadě závisí na klientových finančních možnostech a zájmu splatit úvěr v termínu, který je pro něj přijatelný.

Dohodnuté splátky úvěru záleží na typu stavební spořitelny a produktu, který daná stavební spořitelna nabízí. Většinou jsou v rozmezí 0,3 až 0,8 % z cílové částky.

Klient může kdykoliv provádět mimořádné splátky v jakékoliv výši. [4]

6.4 Překlenovací úvěr

Za úvěr poskytnutý stavební spořitelnou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření se považuje tzv. překlenovací úvěr (též nazývaný jako „meziúvěr“ nebo „rychlý úvěr“). Překlenovací úvěr má přímou vazbu na později poskytnutý úvěr ze stavebního spoření, tzn. je poskytnutý v souvislosti s tímto úvěrem. Překlenovací úvěr poskytují stavební spořitelny těm klientům, kteří ještě nesplnili podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Je úročen vyšší úrokovou sazbou než úvěr ze stavebního spoření a končí v okamžiku, kdy klient splní všechny podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, to znamená minimální dobu spoření a hodnotící koeficient, který se přepočítá z výše klientových úspor. [1]

Účastník stavebního spoření nemá právní nárok na poskytnutí překlenovacího úvěru. Stavební spořitelna poskytne překlenovací úvěr až po splnění stanovených podmínek a při zajištění jeho návratnosti. [2]

Základní zásady pro poskytnutí překlenovacího úvěru

- Překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky stavebního spoření, nikoliv pouze z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka. Následuje skutečnost, že dlužník platí úroky z vkladů, které sám naspořil.
- Překlenovací úvěr je účelově určen k financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření, vymezených v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.
- Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků – dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru splácením překlenovacího úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část „přemění“ na úvěr ze stavebního spoření. [2]
- Do přidělení cílové částky je úroková sazba totožná. [2]
- Úroky z překlenovacího úvěru jsou stanoveny zálohově z celé výše překlenovacího úvěru, počínaje prvním dnem čerpání a bez ohledu na skutečně čerpanou částku. Případné přeplatky budou připsány ve prospěch účtu stavebního spoření. [2]
- Dle potřeb klienta je uvolňován překlenovací úvěr (zálohově, jednorázově, postupně). [2]
- Možnost mimořádné splátky (klient je povinen svůj záměr oznámit stavební spořitelně písemně třicet dní předem). [2]

7 Trh stavebního spoření v ČR – stavební spořitelny

Za dobu čtrnáctiletého působení na našem trhu se stavební spoření stalo jedním z nejlépe hodnocených finančních produktů. Garance státu, stabilita a jistota výnosů se státní podporou je naprosto ojedinělá. Stavební spořitelny poskytují svým klientům v rámci komplexnosti bydlení různé druhy úvěrů.

V České republice působí v současné době celkem šest stavebních spořitelen a u každé z nich si můžeme vybrat z několika variant spoření.

Každý klient by si měl vybrat stavební spořitelnu a také konkrétní variantu spoření podle toho, na co vlastně bude stavební spořitelnu potřebovat. Jestliže chce pouze výhodně spořit, jistě zvolí zcela jinou variantu, než v případě, že bude chtít co nejrychleji získat úvěr. Cenným zdrojem informací při výběru spořitelny mohou být také zkušenosti známých či příbuzných. Důležité bývají zejména v případě, pokud se chystáte požádat o úvěr. Právě v rychlosti, flexibilitě a přístupu ke klientovi při trochu složitější operaci se spořitelny liší nejvíce.

7.1 Stavební spořitelny v České republice



Mezi prvními čtyřmi stavebními spořitelny, které v roce 1993 začaly nabízet stavební spoření byla Českomoravská stavební spořitelna, a.s.. Za Českomoravskou stavební spořitelnu stojí dva silní akcionáři. Československá obchodní banka, a. s. vlastní 55 % akcií a zbytek akcií 45 % vlastní Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Za Českomoravskou stavební spořitelnu stojí Československá obchodní banka, jedna z největších peněžních ústavů v České republice. 26. června 1993 byla založena Českomoravská stavební spořitelna a svoji činnost zahájila o pár měsíců později, přesněji 8. září 1993. Základní jmění ČMSS je 1,5 miliardy Kč.

Tabulka č. 1: Nabídka tarifů u Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

	Tarif Invest	Tarif Perspektiv	Tarif Atraktiv
úroková sazba z vkladů	2% p.a.	2 % p.a.	1 % p.a.
úroková sazba z úvěru	4,8% p.a.	4,8 % p.a.	3,7 % p.a.
minimální procento naspoření	40 % z CČ	35 % z CČ	38 % z CČ
minimální výše hodnotícího čísla	64	64	64
minimální cílová částka	40 000 Kč	150 000 Kč	40 000 Kč
úrok z překlenovacího úvěru	2,7 % - 6,5 %	2,7 % - 6,5 %	2,7 % - 6,5 %
poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč		
poplatek za smlouvu o běžném úvěru	zdarma		
poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru	v rozmezí 0 % až 1 % objemu meziúvěru		

CČ – cílová částka

Zdroj: [18]

Nabízeno ve dvou variantách, **standardní a rychlé.**

Standardní varianta – minimální splátka úvěru je 0,6 % cílové částky.

Rychlá varianta – minimální splátka úvěru je 0,8 % cílové částky



Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. byla založena 22. června 1994, následující rok po Českomoravské stavební spořitelně. Česká spořitelna, a. s., jedna z největších finančních skupin v České republice, stojí za Stavební spořitelnou. Její majoritní podíl je 95 %, zbylých 5 % vlastní Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen AG. Můžeme konstatovat, že zejména je to Česká spořitelna, která ovládá Stavební spořitelnu. Základní jmění je nižší než u Českomoravské stavební spořitelny a to 750 miliónů Kč.

Tabulka č. 2: Jednotný spořicí tarif u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

úroková sazba z vkladů	2%
úroková sazba z úvěru	4,75%
minimální cílová částka	40 000 Kč
poplatek za uzavření smlouvy	1 % z CČ. max. 9500 Kč
poplatek za smlouvu o běžném úvěru	zdarma
úrok z překlenovacího úvěru	2,95 % - 6,95 %
poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru	1 % z poskytnutého úvěru (max. 9285 Kč)

CČ – cílová částka

Zdroj: [18]



Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. patří právě mezi první stavební spořitelny. Byla založena 9. prosince 1993. Za Modrou pyramidou stavební spořitelny stojí tentokrát tři akcionáři a ne pouze dva, jako tomu bylo u předešlých dvou stavebních spořitel. Největším podíl na akciích má německá společnost BWH Holding AG, která vlastní 50 % akcií. Druhá největší je Komerční banka, a.s. s podílem 40 % akcií. Posledním a nejmenším akcionářem je Česká pojišťovna, a.s., která vlastní pouze 10 % akcií. Výše základního jmění Modré pyramidy stavební spořitelny je 500 milionů Kč.

Tabulka č. 3: Nabídka tarifů u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

	Kredit rychlá	Kredit standardní	Kredit pomalá
úroková sazba z vkladů	2%		
úroková sazba z úvěru	5%	4 - 5 %	3 - 5 %
minimální procento naspoření	40 % z cílové částky		
minimální cílová částka	50 000 Kč		
úrok z překlenovacího úvěru	3,99 % - 6,9 %		
poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky (max. 10000 Kč)		
poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru	1 % z úvěru (max 7500)		
poplatek za smlouvu o běžném úvěru	zdarma		

Zdroj:[18]

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. byla založena v první vlně zakládání stavební spořitelny. Byla založena 4. září 1993. Rakouská společnost Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH je jejím největším akcionářem, vlastní ze tří čtvrtin všech akcií, což je 75 %. Tato společnost není akciovou společností, ale pouze společností s ručeným omezením. Společnost Raiffeisenbank, a.s. vlastní čtvrtinový podíl akcií, tedy 25 %. Základní jmění Raiffeisen stavební spořitelny je v hodnotě 650 miliónů Kč.

Tabulka č. 4: Nabídka tarifů u Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.

	Spořicí tarif	Úvěrový tarif
úroková sazba z vkladů	2%	1%
úroková sazba z úvěru	4,90%	3,50%
minimální procento naspoření	40 % z cílové částky	
minimální cílová částka	50 000 Kč	
úrok z překlenovacího úvěru	2,99 - 6,7 %	
poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky, 0,85 % z cílové částky do 25 let	
poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru	1 % z úvěru (min. 1000 Kč, max. 15000 Kč)	
poplatek za smlouvu o běžném úvěru	zdarma	

Zdroj: [18]



Poslední stavební spořitelnou, která začala poskytovat své služby v roce 1993 je Wüstenrot stavební spořitelna. Byla založena 17. září 1993 a od té doby stále stojí na českém trhu. Největším akcionářem této stavební spořitelny je německá společnost Wüstenrot & Württembergische AG, který vlastní 52,46 % akcií. Druhá finanční společnost sídlící v Rakousku se jmenuje Wüstenrot Verwaltung und Dienstleistungen GmbH, která vlastní 40,80 % akcií. Základní jmění Wüstenrot stavební spořitelny bylo v roce 2006 navýšeno na 739,2 miliónů Kč.

Tabulka č. 5: Nabídka tarifů u Wüstenrot stavební spořitelny, a. s.

	Optimální speciální	Optimální finanční	Optimální normální	Optimální kreditní
úroková sazba z vkladů	1 nebo 2,1 %			
úroková sazba z úvěru	3,7 nebo 4,8 %			
minimální procento naspoření	50 % z CČ	40 % z CČ	50 % z CČ	30 % z CČ
minimální cílová částka	20 000 Kč			
úrok z překlenovacího úvěru	2,5 - 4,5 %	2,5 - 6,6 %		
poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky, max. 30000 Kč, zdarma - spoření Kamarád pro děti do 18 let, 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC			
poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru	1 % z cílové částky, 0,5 % z cílové částky pro mladé do 30 let, kteří uzavřeli vychytané spoření			
poplatek za smlouvu o běžném úvěru	zdarma			

CČ – cílová částka

Zdroj: [18]



Poslední ze šesti stavebních spořitel v České republice je Hypo stavební spořitelna, a.s., která byla založena až v roce 1994, tedy podobně jako Stavební spořitelna České spořitelny a to 23. srpna 1994. Jako většina stavebních spořitel v České republice má Hypo stavební spořitelna dva akcionáře. UniCredit Bank Czech Republic, a.s. má 60 % akcií a druhou menší půlku se 40 % akcií má Vereinsbank Victoria Bauspar AG. Základní jmění Hypo stavební spořitelny je 500 miliónů Kč.

K 31. říjnu 2008 končí svou činnost Hypo stavební spořitelna a veškeré smluvní zakázky přecházejí na Raiffeisen stavební spořitelnu. Sloučením vzniká třetí nejsilnější stavební spořitelna na českém trhu.

8 Analýza vývoje stavebního spoření

8.1 STEP analýza

Jedná se o vnější analýzu obecně popisující faktory působící na odvětví. Step analýza nám dává odpověď na otázky:

Které z vnějších faktorů mají vliv na dané odvětví?

Jaké jsou možné účinky těchto faktorů?

Které z nich jsou v blízké budoucnosti nejdůležitější?

Faktory působící na odvětví jsou rozděleny do čtyř základních segmentů:

- **S – společenské (sociální) faktory**

Zahrnuje faktory související se způsobem života lidí včetně životních hodnot – demografická křivka, průměrná délka života, rodinné faktory, migrace obyvatelstva, dopravní obslužnost, úroveň vzdělávání a vzdělanosti, životní styl v regionu atd.

- **T- technické (technicko-technologické) faktory**

Zahrnují faktory, které souvisejí s vývojem výrobních prostředků, materiálů, procesů, know-how a nových technologií v regionu, s vývojem a výzkumem a které mají dopad na stavební spořitelny.

- **E – ekonomické faktory**

Zahrnují faktory, které souvisejí s vývojem ekonomických procesů v okolí stavebních spořitelen – toky peněz, zboží, služeb, informací a energií, jež mohou ovlivňovat existenci, pozici a chod stavebních spořitelen, a to včetně problematiky (ne)zaměstnanosti, trhu práce, platových podmínek, konkurence, podílů na trhu atd.

- **P – politicko-právní faktory**

Jde o faktory, které mají vliv na trh se stavebním spořením

Společenské faktory

Bydlení je jednou z nejdůležitějších životních potřeb, ale také životních jistot. Jistot, které jsou významné nejen pro jednotlivce, ale jsou zároveň důležitým faktorem sociální stability státu. Každý chce mít jistotu, že má kde bydlet, aby mohl vytvořit domov pro rodinu a děti, ale jde také o jistotu zajištěného staří. V České republice postupně dochází k přibližování trendu západoevropských států, tedy rychlému životnímu trendu s kterým je spojeno zvyšování životního standardu na úkor volného času. Mezi nejpočetnější věkovou skupinu v České republice patří lidé mezi 25 - 35 lety, kteří nejvíce řeší otázku bydlení a mnozí z nich využívají výhody stavebního spoření. Celkový trend porodnosti se snižuje a průměrná délka života se prodlužuje. Tento trend podporuje nejistotu ve společnosti, co se týká sociální politiky a s tím spojené jistoty zajištěného staří. Celkové stárnutí obyvatelstva v České republice spojené se změnou životního stylu otevírá prostor pro stavební spořitelny a jejich nabídkami různých finančních produktů.

Technické faktory

V posledních letech byl zaznamenán velký vývoj technologií z hlediska vzrůstající kvality poskytovaného servisu, který stavebním spořitelnám přivádí stále více klientů. Jedná se jak o širší spektrum znalostí poradců/obchodních zástupců stavebních spořitelen, kteří jsou schopni lépe úvěr ze stavebního spoření nabídnout, tak o technické zázemí. Poradce nyní může klientovi celý úvěr individuálně namodelovat v počítači a konečnou vytištěnou nabídku dostane klient do ruky. Dále díky rozšíření internetu se v širokém měřítku zpřístupnily informace týkající se tarifů u stavebních spořitelen a dalších informací týkající se stavebního spoření. Výhoda pro klienty může být informace od telefonních automatů a jejich následné přepojení na telefonního operátora, který poskytne další informace.

Ekonomické faktory

V současné době se mluví o finanční krizi, která přišla z Ameriky. Tato situace určitě zneklidnila mnoho klientů stavebních spořitelen, kteří se ptají, zda jsou jejich vklady u stavebních spořitelen bezpečně uloženy a zda jsou dostatečně chráněny před možnými dopady již zmíněné finanční krize. Stavební spoření je ojedinělý produkt, jehož samotná podstata a konstrukce umožňuje, že funguje i bez většího vlivu okolního trhu. Podstata a výjimečnost stavebního spoření spočívá v tom, že na financování bytových potřeb používá volné peníze klientů, kteří jen spoří a úvěr nepotřebují. Tento princip umožňuje, aby úrokové sazby poskytovaných úvěrů byly dlouhodobě neměnné.

Na druhé straně v důsledku finanční krize stavební spořitelny zaznamenaly v posledních měsících snížení vkladů klientů i snížení jejich objemu. Mnozí lidé ztratili svá zaměstnání nebo se jim snížil měsíční příjem a nejsou schopni dodržovat podmínky stavebního

spoření. Naopak místo pokračování ve spoření, ukončí smlouvu a vezmou si úvěr ze stavebního spoření

Politicko právní faktory

Mezi další faktory, které mohou ovlivnit budoucnost stavebního spoření patří politicko právní faktory. Můžeme říci, že stavební spoření si udrželo svoji pozici na finančním trhu , a to jak v oblasti vkladové (uzavírání nových smluv), tak v oblasti úvěrové (financování bydlení). Pokud bychom chtěli shrnout nejvýznamnější události za rok 2008 týkající se stavebního spoření, stojí zde určitě za zmínku změna DPH za stavební práce. Ta se promítla do zájmu o stavební spoření, zejména o úvěrové produkty. Zde můžeme uvést dramatický nárůst bytové výstavby ve snaze stihnout postavit co nejvíce bytů ještě s nižší sazbou DPH. Na druhé straně spousta lidí si rychle bere úvěr a pořizuje si bydlení právě z obavy, že za rok a půl ceny bytů a domů skokově vzrostou. V roce 2008 se v médiích hodně mluvilo o stavebním spoření ve smyslu snížení státní podpory, nebo dokonce její zrušení. V dohledné době nejsou žádné změny aktuální. Je zde úvaha ministerstva financí o zavedení srážkové daně z vkladových úroků. Tímto by se zvýšil státní rozpočet, ale stále zde zůstává otázka, zda zvítězí snaha o zjednodušení daňového systému, nebo neoslabující bytová politika vlády.

8.2 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR

Tato kapitola analyzuje vývoj stavebního spoření v České republice od roku 1997 do 31.9.2008. Pro hodnocení byly použity zdroje z Ministerstva financí. Uvedené hodnoty jsou vždy k poslednímu dni daného roku s výjimkou posledního roku 2008, který je do 31.9.2008. Předmětem analýzy stavebního spoření je sledování vývoje celkem šesti různých oblastí. Každá konkrétní oblast nejdříve uvádí tabulku s daty od roku 1997 do 31.9.2008 a její procentní přírůstek. Po tabulce následuje grafické znázornění dat a jeho následné zhodnocení a zdůvodnění zvýšení nebo naopak snížení konkrétní oblasti.

- vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření
- vývoj počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření
- vývoj přiznané státní podpory
- vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok
- vývoj počtu poskytnutých úvěrů (ze stavebního spoření a překlenovacích)
- vývoj objemu poskytnutých úvěrů (ze stavebního spoření a překlenovacích)

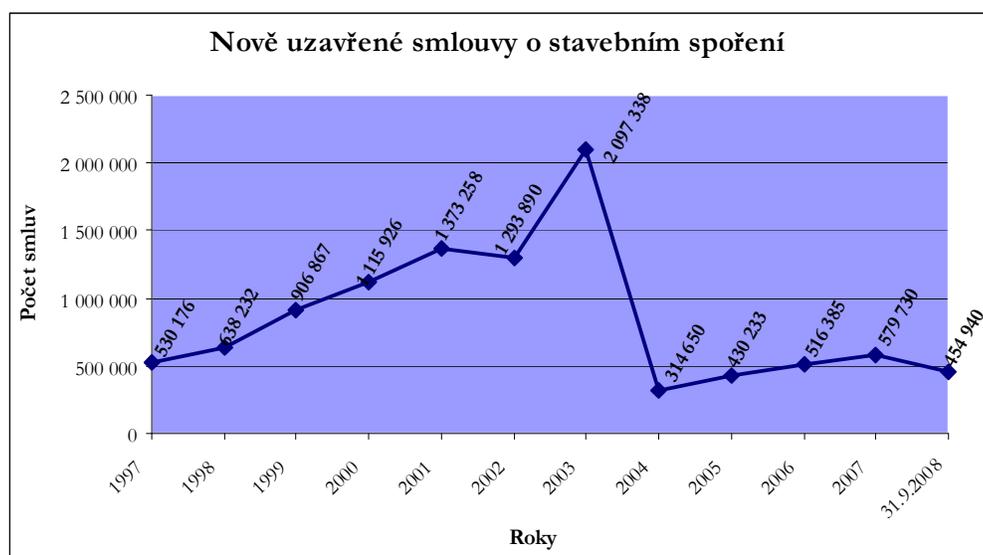
8.2.1 Vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR

Tabulka č. 6: Vývoj nově uzavřených smluv a smluv o stavebním spoření ve fázi spoření

Rok	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření		Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	
	Počet smluv	Přírůstek (%)	Počet smluv	Přírůstek (%)
1997	530 176		1 967 849	
1998	638 232	20,4	2 371 816	20,5
1999	906 867	42,1	2 801 389	18,1
2000	1 115 926	23,1	3 424 580	22,2
2001	1 373 258	23,1	4 196 408	22,5
2002	1 293 890	-5,8	4 870 620	16,1
2003	2 097 338	62,1	6 300 831	29,4
2004	314 650	-85	5 899 300	-6,4
2005	430 233	36,7	5 573 874	-5,5
2006	516 385	20	5 297 522	-5,0
2007	579 730	12,3	5 132 595	-3,1
31.9.2008	454 940	-21,5	5 018 391	-2,2

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

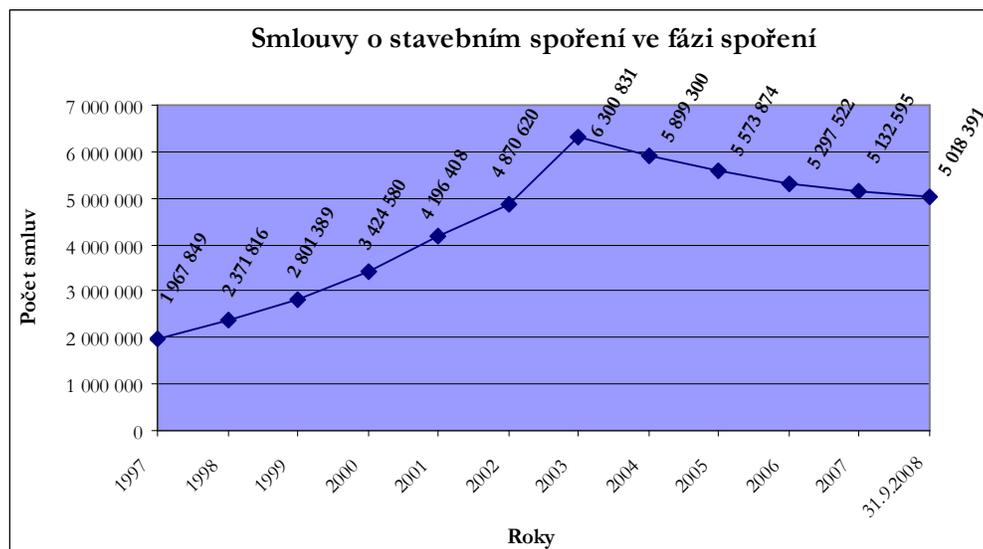
Obrázek č. 2: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Na obrázku č. 2 je hodnocen vývoj v počtu nově uzavřených smluv. Od roku 1997 stavebním spořitelnám postupně přibývala klientela v počtu nově uzavřených smluv. V roce 2002 byl zaznamenán pokles o 70 368 smluv, což činí snížení téměř o 6 % oproti předcházejícímu roku. V následujícím roce došlo k největšímu nárůstu za posledních 12 let, kdy bylo uzavřeno celkem 2 097 338 smluv o stavebním spoření, tedy navýšení o 62 %. Rok 2003 byl posledním rokem před novelou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která s účinností od 1.1. 2004 snížila maximální státní podporu stavebního spoření z částky 4500 Kč na 3000 Kč. Příčinou těchto událostí bylo uzavřeno nejméně smluv za rok 2004 a to pouze 314 650 smluv. V dalších letech byl analyzován mírný zvýšení v počtu nově uzavřených smluv. Meziroční nárůst je přibližně 25%.

Obrázek č. 3: Vývoj smluv o stavebním spoření ve fázi spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Na výše uvedeném obrázku č. 3 je strukturováno počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Tento graf nám znázorňuje ke každému roku celkový počet stávajících smluv o stavebním spoření a smluv uzavřených v daném roce. Za sledované období bylo nejméně uzavřeno smluv v roce 2007 a to pouze 1 967 849 smluv. Od roku 1997 do roku 2003 počty smluv přibývaly. Meziročně smlouvy o stavebním spoření narůstaly průměrně o 22 %. V roce 2003 bylo dosaženo maxima. Počet smluv o stavebním spoření se navýšil na rekordních 6 300 831 smluv. Poté docházelo k meziročnímu poklesu počtu uzavřených smluv. V období 2004 – 31.9.2008 už byla již platná zmíněná novela zákona, která nařizovala snížení státní podpory o 1500 Kč. Meziroční pokles smluv průměrně činí 5 %.

Při porovnání obou grafů, tedy vývoje nově uzavřených smluv a vývoje smluv o stavebním spoření ve fázi spoření docházíme k závěru, že pro Ministerstvo financí ČR je zejména důležité poměr těchto dvou vývojů. Ke konci roku 2003 činilo z celkového počtu 6 300 831 smluv o stavebním spoření 2 097 338 nově uzavřených smluv. Rok poté se tento poměr rapidně snížil z celkového počtu 5 889 300 smluv bylo pouze 314 650 nově uzavřených smluv. Z toho vyplývá, že pro Ministerstvo financí ČR je tato klesající tendence v počtu nově uzavřených smluv příznivá, protože vyplácí méně peněz na státních podporách.

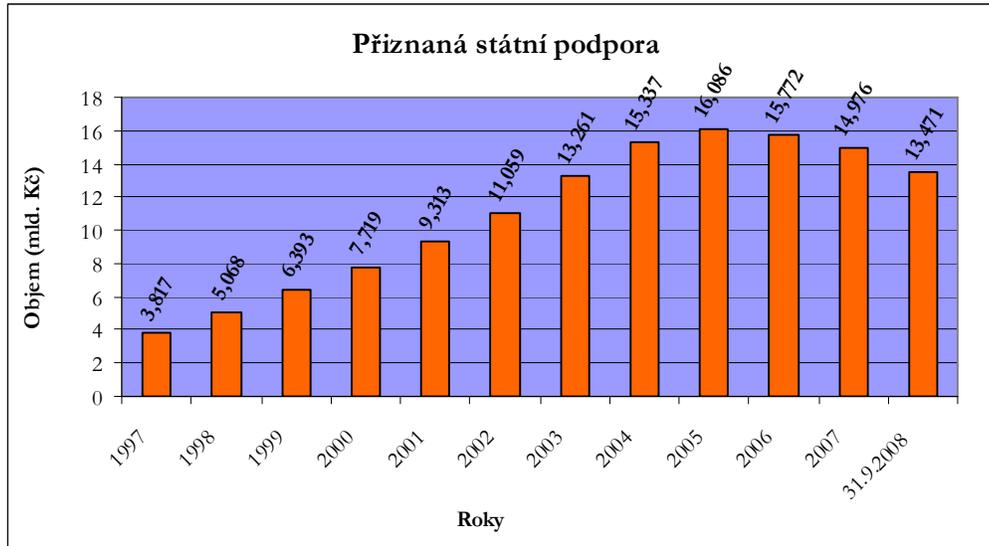
8.2.2 Vývoj poskytované státní podpory

Tabulka č. 7: Vývoj přiznané státní podpory v mld. Kč a průměrné státní podpory přiznané na smlouvy o stavebním spoření za příslušný rok

Rok	Přiznaná státní podpora		Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	
	Objem (mld. Kč)	Přírůstek (%)	Objem (Kč)	Přírůstek (%)
1997	3,817		2 795	
1998	5,068	32,8	2 803	0,3
1999	6,393	26,1	2 795	-0,3
2000	7,719	20,7	2 874	2,8
2001	9,313	20,7	2 956	2,9
2002	11,059	18,7	3 138	6,2
2003	13,261	19,9	3 159	0,7
2004	15,337	15,7	3 256	3,1
2005	16,086	4,9	3 242	-0,4
2006	15,772	-2	3 173	-2,1
2007	14,976	-5	není uvedeno	-2,6
31.9.2008	13,471	-10	není uvedeno	není uvedeno

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Obrázek č. 4: Vývoj přiznané státní podpory



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Na znázorněném obrázku č. 4 je zaznamenán progresivní vývoj od roku 1997 do roku 2005. Průměrné meziroční navýšení činilo 1,5 mld. Kč. Ke změně došlo až v roce 2006, kde je analyzován menší pokles přibližně o 300 mil. Kč. Důsledkem snížení byla již zmíněná novela zákona, která nařizovala snížení státní podpory. K 31.9. 2008 bylo vyplaceno celkem 13,471 mld. Kč.

Obrázek č. 5: Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Obrázek č. 5 hodnotí průměrnou státní podporu přiznanou na smlouvu o stavebním spoření. S výjimkou dvou posledních let nám znázorněvané období za roky 1997 – 2006 zaznamenává v průměru téměř stejnou státní podporu. Za sledované období byla nejvyšší průměrná státní podpora v roce 2004, kdy dosáhla 3 256 Kč.

Přestože celková přiznaná státní podpora klesá, stavební spořitelny vyhlásily rok 2008 za rekordní. Poskytly nejvíce úvěrů v historii a meziročně uzavřely i více smluv o stavebním spoření. Stát ušetřil 750 milionů korun. Stavební spoření se po změně legislativy v roce 2003, kterou se snížil státní příspěvek ze stavebního spoření, začíná stabilizovat. Podle údajů ministerstva financí bylo uzavřeno více než 700 000 nových smluv o stavebním spoření. To je sice jen o něco více než před deseti lety, nicméně oproti roku 2004, kdy došlo k dramatickému poklesu, to znamená nárůst na více než dvojnásobek. Přestože počet nových smluv rostl a zároveň rostla i cílová částka, přiznaná státní podpora klesá. Důvodem je, že končí více smluv, než kolik jich lidé otvírají. Počet aktivních smluv ve fázi spoření klesá od roku 2003. V této perspektivě je zajímavé, že výdaje na státní příspěvek klesají až od roku 2005.

A co by přineslo zrušení státní podpory? Tuzemskou bytovou výstavbu by to jistě neohrozilo a nemělo by mít bezprostřední dopad na bydlení v Čechách. Přesto by znamenal důležitý zásah do systému stavebního spoření, který by mohl vyústit až v jeho zánik. Lidé využívající tento produkt ke spoření, dávají do celého systému miliardy korun, které stavební spořitelny využívají k financování poskytnutých úvěrů. Od tohoto kroku si vláda slibuje omezení státních výdajů. Ovšem z krátkodobého hlediska by zrušení státní podpory mělo zcela opačný efekt. Jak ukazují zkušenosti z minulých let, lidé by chtěli využít poslední možnosti, jak získat efektivní nástroj k zhodnocování finančních prostředků, což by vedlo k jednorázovému nárůstu počtu uzavřených smluv. Stejně tomu tak bylo i v roce 2003, kdy lidé na poslední chvíli masově uzavírali smlouvy se státní dotací 4500 Kč.

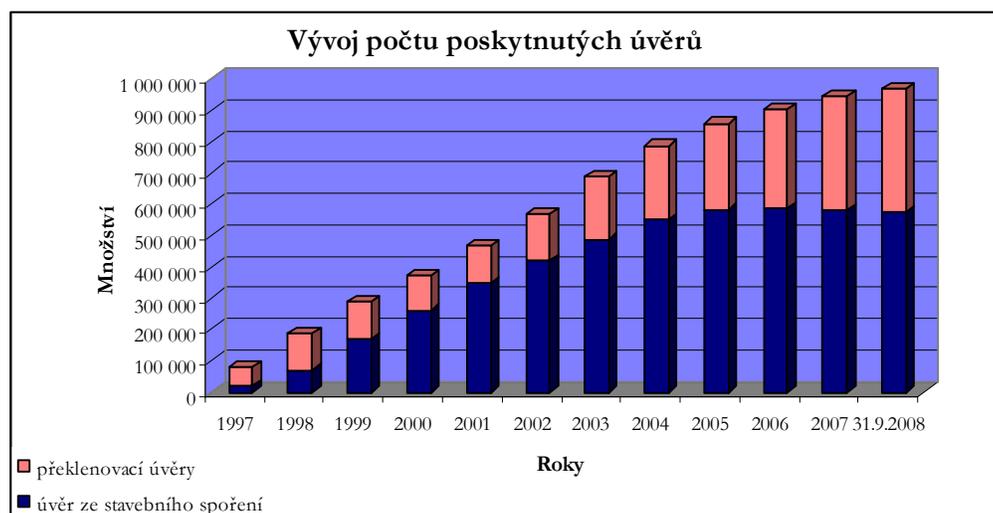
8.2.3 Vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření

Tabulka č. 8: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů

Rok	Úvěry celkem		Z toho	
	Počet	Přírůstek (%)	úvěr ze stavebního spoření	překlenovací úvěry
1997	81 870		21 554	60 316
1998	187 245	128,7	70 377	116 868
1999	286 942	53,2	167 687	119 255
2000	373 463	30,2	262 259	111 204
2001	465 824	24,7	346 145	119 679
2002	568 920	22,1	420 929	147 991
2003	685 740	20,5	488 850	196 890
2004	786 483	14,7	549 698	236 785
2005	857 875	9,1	582 867	275 008
2006	900 653	5	587 501	313 152
2007	942 944	4,7	580 352	362 592
31.9.2008	969 487	2,8	575 352	394 135

Zdroj: Ministerstvo finance ČR

Obrázek č. 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů



Zdroj: Ministerstvo finance ČR

Z obrázku č. 6 můžeme analyzovat, že počet poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření stále roste. Za sledované období vývoje počtu poskytovaných úvěrů můžeme konstatovat, že největší nárůst byl zaznamenán v roce 1998, kdy bylo poskytnuto celkem 187 245 úvěrů, z toho překlenovacích úvěrů bylo 116 868 a úvěrů ze stavebního spoření 70 377. Oproti

předchozímu roku činí nárůst o 128,7 %. Nejnižší meziroční nárůst byl zjištěn k 31.9.2008, ve kterém bylo poskytnuto pouze 2,8 % úvěrů více než v předcházejícím roce.

Podle údajů z tabulky č. 8 zjištěných Ministerstvem financí ČR můžeme říci, že až k 31.9.2008 převažuje forma úvěrů ze stavebního spoření s výjimkou let 1997 a 1998, kdy naopak klienti stavebního spoření k získání peněžních prostředků na řešení bytových potřeb preferovali formu překlenovacích úvěrů. V průměru tedy v prvních dvou letech převažovaly překlenovací úvěry o 66 %. Hlavním důvodem je splnění řady podmínek pro získání úvěrů ze stavebního spoření. Mezi tyto podmínky patří například prokázání využití úvěru na bytové potřeby, schopnost splácet úvěr, poskytnout odpovídající zajištění úvěru. Od roku 1999 až po současnou dobu převyšují úvěry ze stavebního spoření v jednotlivých letech o 34 %.

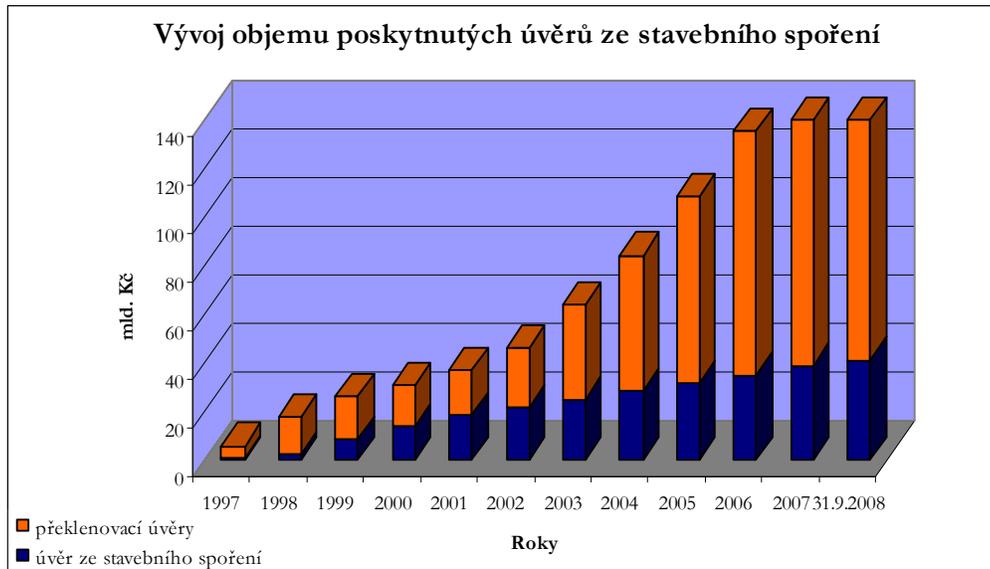
8.2.4 Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření

Tabulka č. 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů

Rok	Úvěr celkem		úvěr ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr
	Objem (mld. Kč)	Přírůstek (%)	Objem (mld. Kč)	Objem (mld. Kč)
1997	5,936		0,712	5,224
1998	17,669	197,7	2,79	14,879
1999	26,346	49,1	8,416	17,93
2000	31,011	17,7	14,207	16,804
2001	37,023	19,4	18,522	18,501
2002	46,308	25,1	21,916	24,392
2003	63,597	37,3	25,099	38,498
2004	84,184	32,4	28,735	55,449
2005	108,063	28,4	31,751	76,312
2006	135,45	25,3	35,073	100,377
2007	179,301	32,4	38,912	140,389
31.9.2008	213,94	19,3	41,197	172,743

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Obrázek č. 7: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Podle údajů poskytnutých Ministerstvem financí ČR je vidět z tabulky č. 9 rostoucí vývoj poskytnutých úvěrů. Nejvyšší procentní přírůstek za sledované období v objemu poskytnutých úvěrů byl zaznamenán v roce 1998, tedy 197,7% a naopak nejnižší v roce 2000 a to pouze 17,7%.

Z tabulky č. 9 můžeme konstatovat, že je zde velký rozdíl ve výši poskytnutých úvěrů. Na počátku sledovaného období byla výše poskytnutých úvěrů téměř 6 mld. Kč a k 31.9.2008 to činilo 213,94 mld. Kč. Za pozornost stojí poměr řádných a překlenovacích úvěrů. V předešlém obrázku č. 6 bylo patrné, že bylo více poskytnuto úvěrů ze stavebního spoření než překlenovacích úvěrů, ale v posledním grafu na obrázku č. 7 můžeme analyzovat, že naopak v získání peněžních prostředků převyšují překlenovací úvěry. Překlenovací úvěry průměrně tvoří 71,8 % a úvěry ze stavebního spoření 28,2 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů. Ve sledovaném období je pouze výjimka v roce 2001, kdy úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr činil v objemu poskytnutých úvěrů téměř ve stejné výši. Nepoměr řádných a překlenovacích úvěrů lze vysvětlit dvěma skutečnostmi. První z nich je relativní obtížnost získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Klient musí spořit 2 roky, dosáhnout dostatečně vysokého hodnotícího čísla a především naspořit řádově 35-50% cílové částky. Zejména poslední podmínka předurčuje stavební spoření spíše pro nižší objem řádných úvěrů. U překlenovacích úvěrů klient může získat prostředky i bez naspoření jediné koruny.

9 Závěr

Stavební spoření je tradičně velmi populární a i přes současnou nepřízeň na finančních trzích si udržuje mezi lidmi jistou přitažlivost. Jak už z názvu vyplývá je primárně určeno na řešení bytové situace, ale současně je i bezpečným a výhodným způsobem spoření. Mezi jeho největší výhody patří stabilní zhodnocení finančních prostředků, bezpečnost uložení úspor, podpora státu formou státního příspěvku, možnost čerpání úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů na financování bydlení.

Během svého působení na trhu docházelo ve stavebním spoření k výrazným změnám. V době svého vzniku bylo vnímáno veřejností jako bezpečné a především díky štědré státní podpoře i výnosné. Obrovský zájem o tento produkt ale natolik zatěžoval státní rozpočet, že jeho podmínky musely být v roce 2003 upraveny. Na počátku roku 2004 došlo ke snížení poskytované státní podpory, prodloužila se vázací doba z pěti na šest let. Došlo též k některým dalším změnám, které přinesly zpřísnění podmínek pro použití úspor a úvěrů ze stavebního spoření. Tyto nejvýznamnější změny způsobily pokles v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Na druhou stranu to byla příznivá situace pro státní pokladnu, ze které se začalo vyplácet méně peněz na státní podporu. V současné době je státní podpora stanovena částkou 3000 Kč.

Na českém trhu se celkem nachází pět stavebních spořitelen, které vytvářejí konkurenční prostředí a snaží se získat co největší počet nových klientů. Do 31. října 2008 usilovalo o přízeň klientů celkem šest stavebních spořitelen. Následně ukončila svou činnost Hypo stavební spořitelna a veškeré její smluvní zakázky přešly na Raiffeisen stavební spořitelnu, která se tak stala třetí nejsilnější stavební spořitelnou na trhu. Jedničkou na trhu je Českomoravská stavební spořitelna, která byla i mezi prvními založenými spořitelnami.

Analytická část uvádí jednu z vnějších analýz, která popisuje faktory působící na stavební spoření. Mezi ty, které Step analýza uvádí, patří společenské, technicko-technologické, ekonomické a politicko-právní faktory. První, které působí na stavební spoření jsou faktory související se způsobem života lidí. Dochází totiž ke změně životního stylu obyvatelstva, který se přibližuje trendu západoevropských států. Nejvíce je využíváno stavebního spoření mladými lidmi mezi 25 – 35 lety, kteří řeší otázku bydlení. K dalším faktorům patří porodnost, která se snižuje a naopak průměrná délka života se prodlužuje. Celkové stárnutí obyvatelstva v České republice a změna životního stylu otevírají prostor pro stavební spořitelny. Mezi technickými faktory byl zaznamenán velký vývoj technologií z hlediska zlepšující se kvality poskytovaného servisu, který stavebním spořitelnám přivádí více klientů. Jedná se zejména o technické zázemí, kdy poradce stavebního spoření může klientovi celý úvěr namodelovat v počítači a vytištěnou nabídku předat klientovi do ruky. Ekonomické faktory souvisejí s vývojem ekonomických procesů v okolí stavebních spořitelen, ale také s jejich pozicí a chodem. Určitě můžeme vyzdvihnout bezpečnost uložení úspor v období finanční krize. Přesto je třeba konstatovat, že klienti přestávají

spořit v důsledku ztráty zaměstnání nebo snížení měsíčního příjmu. Naopak klienti spíše spoření ukončí a vezmou si úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny v posledních měsících zaznamenaly snížení vkladů klientů a to jak v počtu, tak i v objemu. Posledním z faktorů jsou politicko právní mající vliv na trh se stavebním spoření. Zde stojí za zmínku události v roce 2008 a to změna DPH za stavební práce, která se promítla do zájmu o stavební spoření, zejména o úvěrové produkty. Byl zaznamenán dramatický nárůst bytové výstavby ve snaze stihnout postavit co nejvíce bytů ještě s nižší sazbou DPH.

Analytická část rovněž postihuje stavební spoření od začátku roku 1997 do 31.9.2008. Tato analýza zmiňuje již zmíněný vývoj v počtu uzavřených smluv a měnící se státní podpory. Od roku 1998 do roku 2003 počty smluv přibývaly. V období 2004 až 31.9.2008 už působila již zmíněná novela zákona, která nařizovala snížení státní podpory o 1500 Kč. Za sledované období byla nejvyšší průměrná státní podpora v roce 2004, kdy dosáhla 3256 Kč. Přestože celková přiznaná státní podpora od té doby klesala, rok 2008 byl vyhlášen za rekordní. Stavební spořitelny poskytly nejvíce úvěrů v historii a meziročně uzavřely i více smluv o stavebním spoření. Patrná je příznivá situace pro stát, který snížením státní podpory ušetřil 750 milionů korun. Dále se analýza věnuje ve vývoji počtu a objemu poskytnutých úvěrů a jeho poměru k úvěrům ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrům. Zde je patrný vzájemný nepoměr mezi úvěry ze stavebního spoření a překlenovacími úvěry. V počtu poskytnutých úvěrů převažují úvěry ze stavebního spoření nad překlenovacími úvěry. Za sledované období výjimku tvoří roky 1997 a 1998, kdy převažovaly překlenovací úvěry o 66%. Hlavní příčinou je splnění řady podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. Mezi tyto podmínky patří například prokázání využití úvěru na bytové potřeby, schopnost splácet úvěr a poskytnout odpovídající zajištění úvěru. V objemu poskytnutých úvěrů naopak převyšují překlenovací úvěry nad úvěry ze stavebního spoření. Podle údajů Ministerstva financí ČR byl v objemu poskytnutých úvěrů zaznamenán největší procentní přírůstek v roce 1998, tedy 197,7%, a naopak nejnižší v roce 2000 a to pouze 17,7%. Můžeme také konstatovat, že je zde velký rozdíl ve výši poskytnutých úvěrů. Na počátku sledovaného období byla výše poskytnutých úvěrů téměř 6 mld. Kč a k 31.9.2008 to činilo 213,94 mld. Kč. Nepoměr řádných a překlenovacích úvěrů lze vysvětlit dvěma skutečnostmi. První z nich je již zmíněná relativní obtížnost získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Klient totiž musí spořit 2 roky, dosáhnout dostatečně vysokého hodnotícího čísla a především naspořit řádově 35-50% cílové částky. Zejména poslední podmínka předurčuje stavební spoření spíše pro nižší objem řádných úvěrů. U překlenovacích úvěrů klient může získat prostředky i bez naspoření jediné koruny. Při analyzování výsledků jsem dospěla k závěru, že za sledované období měla největší vliv na stavební spoření již zmíněná novelizace zákona v roce 2004. Dále působily i měnící se podmínky, které si v průběhu let kladly stavební spořitelny a zájem klientů o stavební spoření. Zmínila bych i ekonomický vývoj České republiky a zejména poslední události roku 2009, které otřásly světem a vyvolaly řadu názorů a spekulací.

Nikdo si netroufne odhadnout, jak dlouho potrvá světová hospodářská krize. Firmy snižují výdaje, nezaměstnanost stoupá a úrokové sazby naopak klesají. Je nutné pečlivě zvažovat všechny varianty nakládání s našimi finančními prostředky a právě ekonomická krize více zdůrazňuje výhody stavebního spoření. Noví i stávající klienti stavebních spořitelen mají stejný a garantovaný výnos a státní podporu. Stavební spořitelny mají také dostatek volných prostředků pro úvěrování bytových potřeb obyvatelstva a fixované úrokové sazby stavebních úvěrů na celou dobu jejich splácení.

Pravdou zůstává, že na počátku roku 2009 trh se stavebním spořením klesl o čtvrtinu. Zatímco v lednu 2009 poskytly stavební spořitelny úvěry za necelých 3,6 miliardy korun, loni v lednu 2008 to bylo více než 4,7 miliardy korun. To vyplývá ze statistik jednotlivých stavebních spořitelen.

Ale i přes jisté potíže vyvolané krizí zůstává stavební spoření fungujícím prostředkem pro potřeby obyvatelstva

10 Seznam literatury

- [1] DOBEŠOVÁ, K. Úroky z úvěrů. 1. vyd. Praha: ASPI, 2004. 100 s. ISBN 80-86395-83-9.
- [2] DOUCHA, R. Stavební spoření výhody a rizika. 2. vyd. Praha: GRADA, 2000. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
- [3] NOVOTNÝ, M. - SYROVÝ, P. Osobní a rodinné finance. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing a. s., 2003. ISBN 80-247-0478-1.
- [4] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. vyd. Praha: ERA, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [5] PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: ERA, 2004. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [6] AČSS – Asociace českých stavebních spořitelů, Historie stavebního spoření [citováno 2008-11-24] dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>
- [7] AČSS – Asociace českých stavebních spořitelů, Stavební spoření v ČR [citováno 2008-11-24] dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>>
- [8] Měsíc, Co byste teď měli vědět o stavebním spoření [citováno 2008-11-24] dostupné na <<http://www.mesec.cz/clanky/co-byste-vedet-meli-vedet-o-stavebnim-sporeni/>>
- [9] Stavební spoření – tady najdete vše, co potřebujete, Právní úprava stavebního spoření [citováno 2008-11-25] dostupné na <https://www.stavebnisporeni.com/pravni_uprava.htm>
- [10] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření [citováno 2008-25-11] dostupné na <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novelizovany-zakon-o-stavebnim-sporeni.php>>
- [11] Stavební spoření – tady najdete vše, co potřebujete, Princip stavebního spoření [citováno 2008-11-25] dostupné na <<https://www.stavebni-sporeni.com/princip.html>>
- [12] AČSS – Asociace českých stavebních spořitelů, Jak funguje [citováno 2008-11-25] dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>>
- [13] Wikipedia, Stavební spoření [citováno 2008-11-25] dostupné na <http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD.>
- [14] AČSS – Asociace českých stavebních spořitelů, Hodnotící číslo [citováno 2009-02-22] dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>>

- [15] AČSS – Asociace českých stavebních spořitelén, Státní podpora [citováno 2009-02-22] dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/practicke/slovník-pojmu/statni-podpora/>>
- [16] Úročení vkladů ze stavebního spoření [citováno 2009-02-22] dostupné na <<https://www3.burinka.test.fg.cz/main.php?pageid=252>>
- [17] Fond pojištění vkladů, Statutární orgán [citováno 2009-02-22] dostupné na <<http://www.fpv.cz/o-fpv.php>>
- [18] Finance, Srovnání spořicíh tarifů stavebních spořitelén [citováno 2009-03-08] dostupné na <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/stavebni-sporeni/srovnani-sporicich-tarifu/>>

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Rozlišení fáze spoření a fáze úvěru	7
Obrázek č. 2: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	29
Obrázek č. 3: Vývoj smluv o stavebním spoření ve fázi spoření	30
Obrázek č. 4: Vývoj přiznané státní podpory.....	32
Obrázek č. 5: Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok.....	32
Obrázek č. 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů	34
Obrázek č. 7: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	36

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Nabídka tarifů u Českomoravské stavební spořitelny, a. s.....	22
Tabulka č. 2: Jednotný spořicí tarif u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.	23
Tabulka č. 3: Nabídka tarifů u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.	23
Tabulka č. 4: Nabídka tarifů u Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.	24
Tabulka č. 5: Nabídka tarifů u Wüstenrot stavební spořitelny, a. s.....	25
Tabulka č. 6: Vývoj nově uzavřených smluv a smluv o stavebním spoření ve fázi spoření.....	29
Tabulka č. 7: Vývoj přiznané státní podpory v mld. Kč a průměrné státní podpory přiznané na smlouvy o stavebním spoření za příslušný rok.....	31
Tabulka č. 8: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů.....	34
Tabulka č. 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů.....	35