

Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická Fakulta

Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

Porovnání stavebního spoření na českém trhu

Vypracovala: Kateřina Fafílková

Vedoucí práce: RNDr. Marika Hrubešová, Ph.D.

České Budějovice 2022

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Kateřina FAFÍLKOVÁ
Osobní číslo: E18201
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání
Téma práce: Porovnání stavebního spoření na českém trhu
Zadávací katedra: Katedra aplikované matematiky a informatiky

Zásady pro vypracování

Stavební spoření stále ještě patří mezi oblíbené finanční produkty nejen proto, že zde existuje možnost financování svého bydlení, ale rovněž proto, že tento produkt umožňuje zhodnocení volných finančních prostředků. Cíl práce: Student porovná nabídky stavebního spoření z různých finančních institucí a zjistí, jak moc je stavební spoření oblíbené mezi českou populací z hlediska zhodnocení svých finančních prostředků, tj. z hlediska spoření.

Metodický postup:

1. Studium literatury.
2. Teoretické zpracování práce – charakteristika stavebního spoření, základní pojmy, podmínky pro poskytování stavebního spoření, aj.
3. Praktická část – shromáždění dat, jejich analýza, porovnání produktů. K porovnání různých nabídek stavebního spoření budou použity metody vícekriteriálního rozhodování. Krátkým dotazníkem bude zjištěno, do jaké míry je stavební spoření oblíbené, jaké finanční instituce jsou nejčastěji využívány, kolik lidí ročně spoří touto formou apod.
4. Závěr.

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

1. Faltová Leitmanová, I., Klufová, R., Fribelová, J., & Klicnarová, J. (2012). *Regionální rozvoj – přístupy a nástroje*. Praha: Alfa.
2. Janda, J. (2011). *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada.
3. Kiejar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress.
4. Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada.
5. Tzeng, G.H., & Huang, J.J. (2011). *Multiple attribute decision making: methods and applications*. CRC Press.
6. Vojtěch, L., & Kiejar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress.

Vedoucí bakalářské práce: **RNDr. Marika Hrušeová, Ph.D.**
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: **17. ledna 2020**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2021**


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parnová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (2n)
370 05 České Budějovice


doc. RNDr. Tomáš Mrkvička, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 26. března 2020

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval/a samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

4.4.2022

.....

Kateřina Fafilková

Poděkování

Tento list bych chtěla věnovat poděkování své vedoucí bakalářské práce, RNDr. Marice Hruškové, Ph.D., která mi byla velmi nápomocná při psaní práce. Byla velmi ochotná a vždy mi byla připravena pomoci a poradit. Díky jejím odborným radám a připomínkám je práce kvalitnější. Dále bych chtěla poděkovat Mgr. Tomáši Roskovcovi, Ph.D. za jeho odborné rady a pomoc v praktické části bakalářské práce.

Obsah

1. Úvod a cíl práce.....	4
2. Historie stavebního spoření	6
2.1 Historie stavebního spoření v ČR	7
3. Definice a princip stavebního spoření	8
3.1 Princip stavebního spoření	8
4. Charakteristika stavebního spoření	9
4.1 Základní pojmy	9
4.2 Stavební spořitelny na českém trhu	10
4.2.1 Počty uzavřených smluv za posledních 5 let	10
4.3 Ostatní subjekty	11
5. Zákon o stavebním spoření	12
5.1 Provozovatel	12
5.2 Bytové potřeby	12
6. Průběh stavebního spoření	13
6.1 Fáze spoření	13
6.1.1 Smlouva o stavebním spoření	14
6.1.2 Cílová částka.....	15
6.1.3 Přespoření	16
6.1.4 Účastník stavebního spoření	17
6.1.5 Poplatky související se stavebním spořením	18
6.1.6 Úložky	18
6.1.7 Úrokové sazby	19
6.1.8 Zánik smlouvy o stavebním spoření	19
6.2 Fáze úvěrová	20
6.2.1 Proces přidělení	21
6.2.2 Podmínky přidělení úvěru	21

6.2.3	Úvěr	22
6.2.4	Překlenovací úvěr	23
6.3	Výpočet celkově naspořené částky	23
6.3.1	Krátkodobé spoření.....	24
6.3.2	Dlouhodobé spoření.....	27
7.	Podpora stavebního spoření státem	31
7.1	Vyplacení státní podpory	32
8.	Vícekritériální rozhodování.....	33
8.1	Metody stanovení vah kritérií	33
8.1.1	Členění metod pro stanovení vah kritérií	33
8.1.2	Metoda pořadí.....	34
8.1.3	Fullerova metoda	34
8.1.4	Bodovací metoda	34
8.1.5	Saatyho matice.....	34
8.1.6	Metoda postupného rozvrhu vah	35
8.2	Metody vícekritériálního hodnocení variant	35
8.2.1	Rozčlenění metod podle typu informací.....	35
8.2.2	Konjunktivní a disjunktivní metoda	36
8.2.3	Metoda pořadí.....	36
8.2.4	Metoda lexikografická	36
8.2.5	Bodovací metoda	37
8.2.6	Metoda váženého součtu (WSA).....	37
8.2.7	Metoda bazické varianty.....	37
8.2.8	TOPSIS.....	37
9.	Metodika.....	38
9.1	Dotazníkové šetření – Obliba stavebního spoření na českém trhu	38
9.2	Porovnání nabídek stavebního spoření	49

9.2.1	Vybrané spořitelny	49
9.3	Nabídky stavebních spořitelén	49
9.4	Výpočet variant spořeni pomocí vícekritériálního rozhodování	51
10.	Závěr	53
	Summary and keywords	55
	Přehled použité literatury	56
	Seznam grafů, obrázků, tabulek a příloh	58
	Seznam grafů	58
	Seznam tabulek	58
	Seznam příloh	58
	Přílohy	59

1. Úvod a cíl práce

Stavební spoření je produkt, který je velmi známý, i když se jedná o produkt, který byl na českém trhu zaveden poměrně v nedávné době.

Spoření si dnes může založit téměř kdokoli. Od fyzické osoby po osobu právnickou, ať už je to student nebo člověk v důchodovém věku. Není ovšem na škodu si před založením stavebního spoření zjistit, jakým způsobem tento produkt funguje a k čemu může sloužit. Ve stavebním spoření se také objevuje spousta pojmů, kterým člověk nemusí rozumět, přesto je dobré mít v základních pojmech při zakládání spoření jasno. Čím více toho člověk bude před založením spoření vědět, o to lepší nabídku si pro sebe může vybrat. Stavební spoření upravuje zákon, který zajišťuje ochranu jak klientovi, tak spořitelně a v zásadě i samotnému státu, jelikož podporuje účastníky v založení spoření, a to možností získat státní podporu.

Tuto bakalářskou práci jsem si vybrala, protože jsem nevěděla téměř nic o stavebním spoření. Jelikož je stavební spoření jedním z nejvíce využívaných finančních produktů, zajímalo mě, jak funguje a v čem tkví značná obliba produktu mezi obyvatelstvem.

Cílem práce je za pomoci metody vícekritériálního rozhodování porovnat nabídky stavebních spořitelen. Po porovnání nabídek bude vybrána spořitelna, která v současnosti nabízí nejlepší stavební spoření. Cílem je také zjistit, jak moc lidé stavební spoření využívají. Toho bude dosaženo za pomoci dotazníkového šetření.

Teoretická část práce se zabývá krátkou historií stavebního spoření, jeho definicí a charakteristikou. Popisuje podstatu spoření a jeho fungování od počátku spoření až po jeho ukončení. Průběh spoření je rozdělen do dvou fází, které jsou v práci podrobněji popsány. Fáze jsou pro klienta důležité podle toho, zda chce pouze spořit nebo si chce po spoření vzít úvěr. Další část pojednává o způsobech výpočtu celkově naspořené částky pomocí krátkodobého a dlouhodobého spoření s modelovými příklady. Závěr teoretické části se zaměřuje na metody vícekritériálního rozhodování, z něž je vybrána metoda do praktické části k porovnání nejlepší nabídky stavebních spořitelen.

Praktická část je rozdělena do dvou oddílů. V prvním z nich se za pomoci dotazníku zjišťuje, jak moc lidé stavební spoření využívají, z jakých důvodů si ho zakládají nebo ho naopak nevyužívají a na co se zaměřují při výběru stavebního spoření. Druhá část se zabývá konkrétními programy stavebních spořitelen. Analyzuje parametry programů

vybraných spořitelen a porovnává je s konkurencí. Pomocí metody z vícekriteriálního rozhodování je vybrána spořitelna, která nabízí nejlepší nabídku stavebního spoření v současné době.

2. Historie stavebního spoření

Dlouholetou tradici má stavební spoření především v Německu. Základní myšlenka však pochází z Anglie, kde byla roku 1775 založena první stavební spořitelna Building Society, a to konkrétně v Birminghamu. Úvěry na bytové potřeby byly financovány z vkladů do fondu, které tvořili členové spolku (Asociace českých stavebních spořitelén.cz, 2019).

Lidé se stejným cílem, tedy s cílem postavit si dům, se spojili a začali společně spořit. Jakmile byla naspořena potřebná částka na stavbu jednoho domu, daly se peníze k dispozici tomu, kdo potřeboval dům postavit v nejkratším časovém horizontu. Jedinec, kterému byly peníze poskytnuty, dále nespořil, ale platil splátky. Tento způsob financování se neustále opakoval do doby, než byly uspokojeny potřeby všech účastníků spoření. Ve stejné době docházelo ke vzniku institucí, které fungovaly na podobném principu. Ty však po splnění svého cíle vzápětí zanikly (Dvořák, 2005).

Ve druhé polovině 19. století v Německu a také v sousedním Rakousko-Uhersku vznikaly stavební spořitelny, které se vyvinuly ze svépomocných družstev a spolků. V té době také docházelo k postupnému vzniku kampeliček a raiffeisenek. Jejich fungování bylo rozdílné z důvodu hledání optimálního způsobu jejich fungování. Postupem času vznikly dva modely, a to stavební spořitelny a spotřební družstva. Cíl prvních těchto spolků spočíval v pomoci jednotlivým členům spolku (Lukáš, Kielar, 2014).

První stavební spořitelna, která již fungovala na dnešním principu, byla založena v Německu roku 1885 pastorem von Bondeschwinghem. Ta byla známá pod názvem „Bausparkasse für Jedermann“, tedy jako stavební spořitelna pro každého. Avšak první skutečnou stavební spořitelnou vybudovanou Georgem Kroppem v roce 1924, která již nesla moderní pojetí, bylo až „Společenství přátel Wüstenrot“. Oproti dřívějším organizacím, se nově principem této společnosti stal podnikatelský záměr, ačkoliv pomoc lidem při financování bydlení byla stále jedním ze základních kamenů této instituce. Po válce byla otázka bydlení pro německé obyvatelstvo jednou z nejzásadnějších, proto docházelo k velmi masivnímu rozvoji stavebního spoření právě v Německu. Aby byl účastníkům poskytnut úvěr, museli nejdříve spořit jako je tomu i dnes. Dříve poskytování úvěru záviselo na losování. Se zvyšujícím se počtem účastníků stavebního spoření však začalo být losování nešikovným způsobem, protože na rychlosti získání úvěru hrálo velkou roli štěstí. 30. léta 20. století daly za vznik přidělovacímu systému, který fungoval na principu hodnotícího čísla tak, jak se využívá dnes. S touto dobou lze také spojit první nepřímou

podporu od státu ve formě daňových výhod. Bylo tedy možné si část úložek na stavební spoření odečíst od daňového základu (Lukáš, Kielar, 2014).

Další velká vlna rozvoje nastala v Německu po druhé světové válce. Opět vycházela z potřeby obnovit domy, jež byly zničené ve válečném období. Velmi štedrá státní podpora byla zavedena v roce 1952. Podpora tvořila 25 % - 35 % a přispěla tak tomu, že si stavební spoření vybuďovalo velmi významné místo v systému, který financoval bydlení a stalo se podstatnou částí finančního trhu v Německu (Lukáš, Kielar, 2014).

2.1 Historie stavebního spoření v ČR

V České republice se stavební spoření začalo rozvíjet na počátku 90. let 20. století. Na půdě Federálního shromáždění ČSFD se připravoval v roce 1992 vůbec první zákon o stavebním spoření. Tento zákon byl vydán jako zákon č.96/1993, tedy až po vzniku samostatné České republiky. Vzápětí vzniklo šest stavebních spořitelen. U všech z nich se určitou měrou účastnily rakouské nebo německé stavební spořitelny. Šlo o dosud neznámý a nový produkt na českém trhu. I přesto se stal velmi rychle oblíbený a často využívaný mezi obyvatelstvem. Velký vliv na založení stavebního spoření novými účastníky měla státní podpora, což přidalo tomuto produktu na popularitě. Jelikož stavebním spořitelnám na území České republiky tvořily zázemí zahraniční partneři, představovaly spořitelny finanční ústavy, jež jsou bezpečné a důvěryhodné, protože zahraniční spořitelny měly již se stavebním spořením dlouholetou zkušenost (Kielar, 2010).

V roce 2008 došlo ke sloučení dvou spořitelen, a to Raiffeisenbank a HYPO. To způsobilo, že dnes jich na českém trhu funguje pouze pět (Kielar, 2010).

Stejně jako v České republice, se v 90. letech 20. století začalo stavební spoření rozvíjet i v dalších zemích Evropy, a to zejména v Maďarsku, na Slovensku nebo v Rumunsku (Lukáš, Kielar, 2014).

3. Definice a princip stavebního spoření

Bydlení je jednou z nejdůležitějších otázek každého člověka, protože musí někde bydlet. Vznik stavebního spoření přímo souvisí s touto potřebou. Jedná se o finanční produkt, který je určený k financování potřeb, které jsou spojené s bydlením. Také lze produkt využít pro zhodnocení svých peněžních prostředků (Měšec.cz, 1998).

Stavební spoření lze také definovat jako produkt s jasně určeným cílem, kdy účastník spoření vkládá na účet své finanční prostředky u specializované instituce. Toto spoření mu zároveň umožňuje získat státní podporu při splnění určitých podmínek. Po skončení spoření může klient požádat stavební spořitelnu o úvěr, pokud splní konkrétní požadavky spořitelny (Asociace českých stavebních spořitelén.cz, 2019).

V zákoně číslo 96/1993 Sb. je stavební spoření vymezeno jako účelové spoření spočívající

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření.

Stavební spoření je primárně určeno pro podporu bydlení, která může zahrnovat potřebu pořízení bytu, jeho rekonstrukci nebo stavbu nového bydlení. Často je však produkt využíván pro účely spoření dětem na budoucnost (Měšec.cz, 1998).

U stavebního spoření není možné s penězi jakkoliv manipulovat po dobu vázací lhůty, tedy po dobu prvních 6 let spoření (Měšec.cz, 1998).

3.1 Princip stavebního spoření

Po uzavření smlouvy účastník ukládá finanční prostředky na účet po vázací lhůtu. Účet je úročen, a pokud klient splní podmínky, je k částce na účet připisována státní podpora. Po skončení vázací lhůty má účastník nárok na čerpání úvěru od spořitelny s výhodným úročením. Je výhradně na účastníkovi, zda se úvěr rozhodne čerpat nebo ne. Stavební spoření tedy představuje příznivou formu ukládání peněz a zároveň příležitost získat výhodný úvěr na bytové potřeby (Měšec.cz, 1998).

4. Charakteristika stavebního spoření

4.1 Základní pojmy

Anuitní splácení

Při tomto druhu splácení úvěru účastník splácí úvěr opakovaně shodnou částku po dobu, co splácí úvěr. Do stejnoměrné splátky patří úrok i část sloužící ke splátce jistiny neboli úmoru. Anuita může označovat splátku opakující se s jinou než roční pravidelností (Lukáš, Kielar, 2007).

Hodnotící číslo

Toto číslo je proměnnou určenou stavební spořitelnou. Má vliv na vznik oprávnění na úvěr ze stavebního spoření. Hodnotící číslo pro pojišťovny je velmi důležité z hlediska zachování dlouhodobé likvidity stavební spořitelny (Lukáš, Kielar, 2007).

Minimální doba spoření

Jedná se o předpoklad pro přidělení cílové částky. Úvěru ze stavebního spoření má možnost účastník spoření dosáhnout nejprve 2 roky od začátku spoření. Tento předpoklad vychází ze zákona, který se však netýká překlenovacích úvěrů (Lukáš, Kielar, 2007).

Přidělení cílové částky

Jakmile je účastníkovi přidělena cílová částka, vzniká mu nárok na úvěr. Zároveň má právo na vyplacení uspořené finanční prostředků ze stavebního spoření (Lukáš, Kielar, 2007).

Mezi nejdůležitější požadavky se k přidělení částky řadí

- dodržení minimální doby spoření,
- naspoření minimální částky potřebné pro přidělení, a
- dosažení stanoveného hodnotícího čísla (Lukáš, Kielar, 2007).

Tarif

Jedná se o přehled pravidel, jež slouží stavebním spořitelnám k návrhu spoření a poskytnutí úvěru účastníkovi spoření. Součástí tarifu je úroková sazba z úvěrů a vkladů, výši splátek poskytnutého úvěru nebo požadavky pro poskytnutí úvěru (Lukáš, Kielar, 2007).

Úvěr stavebního spoření

Jedná se o peněžní prostředky, které jsou dány účastníkovi stavebního spoření. Vychází to ze smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Využití úvěru musí být přímo spojeno s bytovými potřebami (Lukáš, Kielar, 2007).

Vázací lhůta

Zmíněná lhůta je období, ve kterém není možné manipulovat s vloženými penězi bez ztráty státní podpory. Od roku 2004 je ze zákona vázací lhůta stanovena na 6 let (Lukáš, Kielar, 2007).

Vklady účastníka

Jde o finanční prostředky vložené na účet vedený u stavební spořitelny účastníkem stavebního spoření. Vklady mohou být pravidelné i mimořádné, nejčastěji jsou úložky měsíční. S účastníkem je dohodnuta úroková sazba ve smlouvě, kterou jsou vklady úročeny (Lukáš, Kielar, 2007).

4.2 Stavební spořitelny na českém trhu

V současné době působí na českém trhu 5 institucí, které se zaměřují na poskytování stavebního spoření.

Patří mezi ně

- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- MONETA Stavební Spořitelna, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., a
- ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (Ministerstvo financí České republiky.cz, 2013).

4.2.1 Počty uzavřených smluv za posledních 5 let

Z tabulky 1 je patrné, že v dlouhodobém hledisku uzavírá nejvíce smluv o stavebním spoření ČSOB, i když v posledních dvou letech počet uzavřených smluv poklesl. Kromě roku 2019 uzavřela také mnoho smluv Modrá pyramida, která je v dlouhodobém měřítku druhá s nejvyšším počtem uzavřených smluv. Nejméně uzavřených smluv měla Moneta, kdy nejvyšší počet přesáhl jen 64 000 za rok 2020.

Celkově se dle tabulky každý rok zvyšuje počet uzavřených smluv stavebního spoření. Mezi prvními třemi roky navýšení uzavřených smluv dosahuje téměř 60 000 rozdíl.

K rekordnímu počtu založení stavebního spoření došlo v roce 2019, kdy smlouvy překročily hranici 545 000. V roce 2020 došlo k celkovému poklesu o více než 25 000. Právě v roce 2020 se v České republice odehrála první vlna koronaviru, která mohla způsobit snížení zájmu o stavební spoření z důvodu nejistoty, jak se bude pandemie dále vyvíjet. V loňském roce opět došlo k mírnému navýšení, a to na 520 387 uzavřených smluv za rok 2021.

Tabulka 1 - Nově uzavřené smlouvy během posledních 5 let

Měsíc:	ČSOB	Modrá pyramida	Moneta	Raiffeisen	Česká spořitelna	Celkem:
12/2017	152 084	104 904	32 733	64 357	72 368	426 446
12/2018	174 730	100 316	37 765	86 234	87 334	486 379
12/2019	178 833	88 357	45 094	108 105	125 128	545 517
12/2020	167 523	102 646	64 116	98 874	86 537	519 696
12/2021	163 416	114 872	59 626	85 379	97 094	520 387

Zdroj: Vlastní zpracování dle dat ČTK

4.3 Ostatní subjekty

K ostatním subjektům působící na českém trhu patří **Asociace českých stavebních spořitelén**. Asociace seskupuje veškeré stavební spořitelny, které fungují na českém trhu. K nejdůležitějšímu cíli asociace patří úsilí o vytvoření zázemí pro systém stavebního spoření. Podstatné je utužování obyvatelstva v tom, že stavební spoření je spolehlivé, funkční a stabilní (Asociace českých stavebních spořitelén.cz, 2019).

5. Zákon o stavebním spoření

Stavební spoření upravuje **zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření** a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Ten dává jistotu jak spořitelnám, tak účastníkům, že jde o finanční produkt, který bude bezpečný a vhodně nastavený pro obě strany.

5.1 Provozovatel

Jako provozovatel stavebního spoření může být vedena pouze ta instituce, která vlastní bankovní licenci v oblasti stavebního spoření. Pokud je vlastníkem autorizace podle zvláštního zákona, může provádět i působnost kontaktního místa veřejné správy (Lukáš, Kielar, 2014).

5.2 Bytové potřeby

Jako bytové potřeby jsou pro fyzické osoby chápány

- získání bytu nebo rodinného domu či bytového domu (koupí, novou výstavbou, přestavbou, rozšíření starší nemovitosti), včetně získání náležitého pozemku,
- splacení členského vkladu nebo podílu na právnické osobě (úhrada převodu členských práv a povinností v družstvu, pokud tím vznikne právo k užívání bytu, který ve vlastnictví této právnické osoby či družstva),
- rekonstrukce či udržování práce na bytu, bytovém domě nebo rodinném domě, včetně připojení k veřejným sítím,
- vypořádání společného jmění manželů nebo spoluvlastníků či dědiců, pokud je předmětem vypořádání podíl na bytu, domě, rodinném domě,
- splacené úvěru nebo půjčky použitých na bytové potřeby uvedené výše (Lukáš, Kielar, 2014).

Ze zákona je dána možnost, že účastník z naspořených peněz nemusí financovat pouze vlastní bydlení, ale je mu dovoleno spořit peníze pro osoby, které jsou pro účastníka příbuzné (Lukáš, Kielar, 2014).

Pokud je účastník právnická osoba, není nijak stanoveno, na jaké bytové potřeby musí být naspořené finanční prostředky použity. Může to být jak výstavba rodinných domů nebo financování domů, které slouží k pronájmu (Lukáš, Kielar, 2014).

6. Průběh stavebního spoření

O stavebním spoření lze mluvit jako o produktu, který spojuje spoření a možnost získání úvěru. Jinými slovy lze jeho průběh rozdělit na fázi spořicí a fázi úvěrovou. Fáze se navzájem propojují a navazují na sebe (Lukáš, Kielar, 2014).

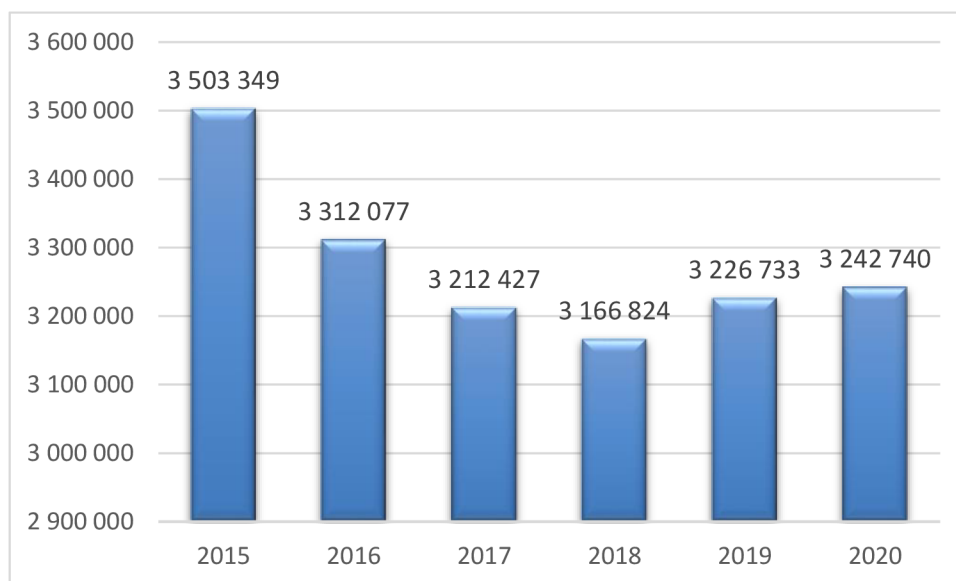
6.1 Fáze spoření

První část stavebního spoření je fáze spoření, jinými slovy fáze spořicí. Touto fází prochází všichni účastníci. Počátkem spořicí fáze je uzavření smlouvy o stavebním spoření. Její konec je buď fázi úvěrovou, nebo skončení spoření tzv. přátelskými účastníky. Druhou možnost tvoří skupina klientů, kteří nemají zájem o úvěr. Tím dochází k ukončení smluvního vztahu, nejčastěji výpovědí smlouvy o stavebním spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

V této fázi klient spoří předem sjednanou částku na účet stavebního spoření. Úložka bývá pravidelná (Lukáš, Kielar, 2014).

Z grafu je patrné, že nejvyššího počtu smluv bylo dosaženo v roce 2015, kdy bylo v běhu více než 3,5 milionu smluv ve spořicí fázi. Postupně docházelo k jejich poklesu až do roku 2018, kdy bylo ve fázi spoření pouze 3 166 824 smluv. Od roku 2019 je v grafu vidět nárůst smluv o necelých 60 000. K navýšení počtu smluv došlo i v roce 2020. Nárůst ale nebyl vyšší než o 16 000 smluv.

Graf 1 - Počet smluv ve fázi spoření ke konci roku



Zdroj: Vlastní zpracování dle internetové stránky AČSS

6.1.1 Smlouva o stavebním spoření

U této smlouvy se jedná o specifický druh, jenž je definován v Zákoně o stavebním spoření. Lze smlouvu uzavřít jak s fyzickou, tak s právnickou osobou, avšak možnost získat státní příspěvek má výhradně fyzická osoba (Lukáš, Kielar, 2014).

Pokud účastník uzavře smlouvu, váže se k němu povinnost spořit částku, která byla sjednána. Současně má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, což je však podmíněno dodržením konkrétních podmínek (přidělení cílové částky a zajištění návratnosti daného úvěru), co se účastníka týče (Lukáš, Kielar, 2014).

Smlouva o stavebním spoření obsahuje

- výši cílové částky (volí si ji účastník),
- prohlášení účastníka, zda ve smlouvě žádá o státní podporu,
- výši pravidelné úložky, kterou bude účastník spořit,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky, a
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

Účastník bude v budoucnosti mít možnost čerpat úvěr, jehož základní parametry se nachází již v této smlouvě. Tato informace dává účastníkovi jistotu pro jeho budoucí rozhodnutí, nicméně se z toho pro spořitelnu stává závazek, protože stavební spořitelna účastníkovi musí poskytnout úvěr, který byl ve smlouvě definován s jasně danými parametry (Lukáš, Kielar, 2014).

Všeobecné obchodní podmínky

Všeobecné obchodní podmínky, ve zkratce VOP, má každá ze stavebních pojišťoven sama vypracován. Tyto podmínky plní dva hlavní úkoly. Prvním účelem je vymezení základních práv a povinností pro obě smluvní strany. Zároveň však plní funkci jako nástroj státu pro regulaci stavebního spoření, jelikož je stavební spoření státem rozvíjeno pomocí státní podpory (Lukáš, Kielar, 2014).

Práva a povinnosti smluvních stran

VOP jsou velmi důležitou součástí smlouvy o stavebním spoření. Povinností každé stavební spořitelny je jejich zveřejnění. Pokud spořitelna změní všeobecné obchodní podmínky, pro konkrétní smlouvu stále platí původní podmínky, jelikož již při podpisu

smlouvy jsou její součástí. Změnu by bylo možné provést pouze za souhlasu jak spořitelny, tak účastníka, protože zároveň se změnou všeobecných obchodních podmínek dochází i ke změně smlouvy (Lukáš, Kielar, 2014).

Kromě jiných postupů definují VOP obzvlášť popis vlastního produktu spořitelny a současně jeho nejdůležitější parametry. Jedním z nich je popis tarifu, který informuje o podmínkách potřebných k získání úvěru a o způsobu splácení úvěru. Jakmile dojde k uzavření smlouvy o stavebním spoření mezi spořitelnou a účastníkem, má účastník stanovenou úrokovou sazbu úvěru, který má možnost po skončení spoření čerpat (Lukáš, Kielar, 2014).

Stavební spoření má podporu od státu jako finanční produkt. Z toho důvodu se zajímá o to, zda skutečně dochází k naplnění účelů stavebního spoření. Současně stát usiluje o to, aby nedošlo k vystavení státu přílišnému riziku. Pokud by spořitelny stanovily podmínky poskytování úvěru tak, aby je mohl splnit téměř každý účastník, zvedl by se zájem o získávání úvěrů, ale mohlo by dojít k ohrožení stavebních spořitelien z pohledu jejich finanční stability. Podmínky pro získání úvěru ze strany spořitelien nemohou být nastaveny ani tak, že by byly dosažitelné pro velmi malou část účastníků. Výsledek by byl malý zájem o úvěry, což je pro stát také nevhodné řešení (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.2 Cílová částka

Cílová částka je suma peněz, kterou může účastník obdržet na konci spořicí fáze. Jedná se tedy o

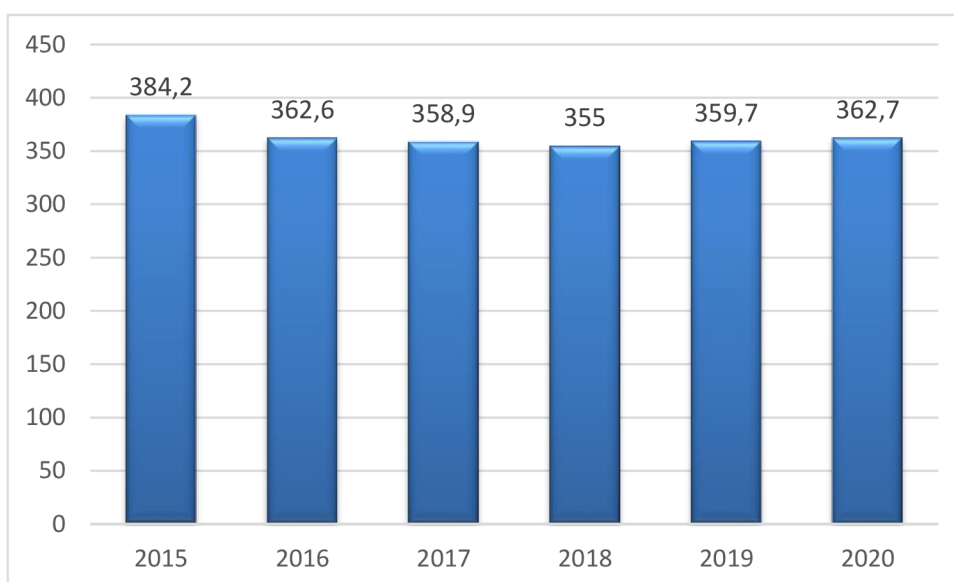
- vlastní vklady účastníka,
- úroky z vkladů,
- částky státní podpory (pokud na ni má účastník nárok),
- úroky z vkladů účastníka,
- úroky ze státních podpor
- a výše úvěru (Doucha, 1995).

Na cílové částce závisí, jaká bude výše poplatků. Rovněž se od cílové částky odvíjí výše měsíčních splátek i výše měsíčních úložek. Pokud účastník spoření nemá zájem o úvěr na konci spořicí fáze, má možnost nadále pokračovat ve spoření i po skončení obvyklé spořicí lhůty. Během spoření je možné cílovou částku změnit. Týká se to navýšení i snížení

částky, je však nutný souhlas obou stran, jelikož tím dochází ke změně v již podepsané smlouvě (Doucha, 1995).

Vklady klientů se ve stavebním spoření se od roku 2015 příliš neměnily. Od roku 2015 do roku 2020 se vklady pohybovaly v rozmezí 355 až 384 miliard korun za rok.

Graf 2 - Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování dle internetové stránky AČSS

6.1.3 Přespoření

Přespoření by nemělo nastat, neboť není přijatelné. Zákonem však vyloženě zakázáno není. Dochází k němu ve chvíli, kdy naspořená částka přesahuje částku cílovou. Nejběžnějším důvodem přespoření bývá, že účastník spoření peníze ukládá na spořicí účet déle, než původně zamýšlel. K tomu může také dojít, jakmile jsou úložky větší, než bylo původně sjednáno ve smlouvě. Ve všeobecných obchodních podmínkách každé spořitelny je stanoveno, jak se naspoření vyhnout. Zpravidla bývá více možností, ze kterých spořitelna vybírá (Lukáš, Kielar, 2014).

Každá spořitelna volí jednu z variant, které má ve vlastních všeobecných obchodních podmínkách. K nejčastějším podobám patří

- odmítnutí platby účastníka, eventuálně její vrácení či přeúčtování v rámci jiného účtu stavebního spoření, spořitelnou, jejíž následkem by bylo přespoření,
- navýšení cílové částky takovým způsobem, aby zamezila přespoření,
- nebo ukončení smluvního poměru o stavebním spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

Jelikož jsou možnosti známé již při podpisu smlouvy o stavebním spoření, účastník by měl usilovat o to, aby k přespoření vůbec nedošlo (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.4 Účastník stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření může být uzavřena jak s fyzickou, tak i s právnickou osobou. Účastník se z osoby stává ve chvíli, kdy podepíše smlouvu o stavebním spoření. V zásadě lze tyto účastníky rozdělit na dva typy, a to na tzv. přátelské účastníky a účastníky, kteří mají zájem získat úvěr (Lukáš, Kielar, 2014).

Přátelský účastník

Toto označení se ujalo pro účastníka, jenž si chce spořit peníze jako určitý způsob zhodnocení peněz, ale nemá zájem o úvěr po skončení běžné spořicí lhůty. Přátelští účastníci vybírají nižší cílové částky, protože nižší částka se projeví na výši poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Poplatek je tvořen 1 % cílové částky. Jedinou překážkou je, aby cílová částka nebyla menší než částka naspořená. Důvodů, proč mít částku nastavenou vyšší, je několik. Prvním důvodem by mohlo být omezení účastníka ze strany spořitelny ve smyslu cílové částky, protože pokud účastník zvýší své úložky, může dojít k převýšení cílové částky. Druhý důvod může nastat, pokud u účastníka spoření nastane zásadní změna záměru. Znamená to, že by prvotním zájmem účastníka bylo výhradně spoření, ale po uplynutí určité doby se změní nároky účastníka na bydlení a bude potřebovat cílovou částku vyšší (Lukáš, Kielar, 2014).

Účastník požadující úvěr

Částka zvolená účastníkem, který si chce vzít úvěr, je cílová částka určena podle plánovaného množství prostředků nezbytných pro financování potřeb spojených s bytovými požadavky. Je nutné brát ohled na výši měsíčních plateb v obou fázích stavebního spoření, tedy jak ve fázi spoření, tak ve fázi úvěrování. Na tuto skutečnost má totiž vliv již zvolená cílová částka. K té se vztahuje i délka čekací doby na přidělení úvěru (Lukáš, Kielar, 2014).

Nezletilý účastník

Smlouvu za nezletilého účastníka podepisuje jeho zákonný zástupce. V zásadě nezáleží, kdo ukládá peníze na účet stavebního spoření. Vlastníkem peněz na účtu se však stává ten, komu účet patří, i když je majitel nezletilý. Běžné úkony na účtu je oprávněn provádět zákonný zástupce. Jinými operacemi musí souhlasit soud. Co se týče vypovězení smlouvy

o stavebním spoření, závisí běžnost tohoto úkonu na konkrétní situaci. Jestliže je na účtu naspořena malá částka, má se za to, že jde o běžný úkon. Obvykle je částka relativně určována podle velikosti majetku celé rodiny. Problémy mohou nastat i ve chvíli, kdy uspořená částka je dostatečně nízká. Spořitelny si proto volí vlastní způsob, jak takové situace řešit. Ty se diferencují v závislosti na typu spořitelny. Snaží se přitom předejít konfliktům a velkému riziku. Proto se v těchto případech žádá podpis obou rodičů, kteří plní funkci zákonných zástupců a spořitelna se také může obrátit na soud, který výpověď smlouvy odsouhlasí. Tento způsob je opakovaně využíván především v případech, kdy jsou rodiče nezletilého rozvedeni nebo se jedná o vysokou částku, která byla naspořena (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.5 Poplatky související se stavebním spořením

Stavební spoření je produkt, který jako každý jiný zahrnuje poplatky. Tyto poplatky jsou regulovány zákonem, i přes to, že je může mít každá spořitelna jiné. Je povinností stavebních spořitelen, aby byly ve smlouvě uvedeny povinné poplatky v souvislosti s vedeným účtem stavebního spoření. Nejdelší období pro platbu poplatků ze strany účastníka je maximálně 6 let, tedy do ukončení spořicí fáze. Zákon upravuje poplatky pro ochranu účastníka, aby se po dobu jeho spoření poplatky neměnily. Poplatků se ve stavebním spoření objevuje hned několik (Lukáš, Kielar, 2014).

Poplatek za uzavření smlouvy bývá ve výši 1 % cílové částky. Spořitelna s ním kryje náklady, které se objeví při podepsání nové smlouvy o stavebním spoření. Jsou zde zahrnuty, jak administrativní náklady, tak odměna pro zprostředkovatele smlouvy. Tento poplatek některé pojišťovny odpouští, aby dosáhly větší poptávky ze strany zájemců o stavební spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

Jako další poplatek se zde řadí *poplatek za vedení účtu*, který má výši přibližně 300 Kč za rok. Jeho velikost zůstává obvykle stejná v obou dvou fázích stavebního spoření. Zákon se u tohoto poplatku reguluje pouze fází spořicí, avšak částka je většinou stejná i pro překlenovací úvěr (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.6 Úložky

Množství peněz, které musí účastník na spoření ukládat, je stanoveno ve smlouvě o stavebním spoření a je dáno zákonem. Výše pravidelné úložky se odvíjí od cílové částky a částka je ve smlouvě pokaždé minimální. Je však možné ukládat na účet více peněz, než

bylo stanoveno i bez vědomí spořitelny. Své úložky smí účastník zvýšit či snížit podle své životní situace. Účastník na sebe bere závazek spořit sjednanou částku pravidelně. Většinou se úložka pohybuje mezi 0,3 až 0,8 % cílové částky. Jakmile by došlo k neplnění této povinnosti ze strany účastníka, může spořitelna smlouvu jednostranně vypovědět nebo odstoupit. Většinou je toho řešení využíváno až jako krajní (Lukáš, Kielar, 2014).

Jako mimořádné úložky lze označit ty, které se na účet ukládají jednou ročně nebo úložky, jež jsou potřebné pro překlenovací úvěr (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.7 Úrokové sazby

Zákon stanovuje, že ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedena úroková sazba jak z vkladů, tak i z úvěru ze spoření. Rozdíl dvou zmíněných sazeb smí být maximálně rozdíl tři procent. Tento krok je důležitý pro ochranu zájmu státu. Tím, že zákon nastavil tyto úrokové sazby, může spořitelna poskytnout menší úroky z vkladů a je povinna pak poskytnout i menší úroky z úvěru. Zákon myslí na účastníky, jež chtějí čerpat úvěr, i na účastníky, kteří o úvěr zájem nemají. Z toho důvodu upravuje zákon podmínky tak, aby byly bezpečné pro všechny typy účastníků (Lukáš, Kielar, 2014).

Úroky jsou neměnné po celou dobu, kdy si účastník ukládá peníze. Výjimka nastává při úrokové sazbě z vkladů. Jestliže účastník ukládá peníze nejméně 6 let a zároveň dodržel všechny předpoklady pro připsání cílové částky. Když se účastník rozhodne i nadále spořit, aniž by čerpal úvěr, pak je spořitelna oprávněna upravit jeho úrokovou sazbu z vkladů (Lukáš, Kielar, 2014).

6.1.8 Zánik smlouvy o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na neurčito. Doba, po kterou účastník spoří, není nijak ohraničená. Smlouvu o stavebním spoření lze ukončit několika způsoby (Lukáš, Kielar, 2014).

První forma je *výpověď smlouvy*. Lze ji vypovědět účastníkem nebo stavební spořitelnou. V obou případech je výpovědní lhůta 3 měsíce. Jedná se o nejčastější formu ukončení smlouvy přátelským účastníkem. Ve smlouvě musí uvést účet, na který mu bude vrácena částka, kterou si naspořil a smlouvu musí podepsat. Podpis účastníka se musí být zkontrolován úředně pověřenou osobou (Lukáš, Kielar, 2014).

Druhou formu výpovědi smlouvy tvoří *splácení úvěru ze stavebního spoření*. Tato možnost není naplněna už ve chvíli, kdy mu byla přidělena cílová částka nebo jakmile mu byl úvěr poskytnut, ale teprve tehdy, až účastník splatí úvěr (Lukáš, Kielar, 2014).

Další možnost je *odstoupení od smlouvy*. Spořitelna využívá tohoto práva nejčastěji, pokud účastník neplní své povinnosti, tedy v určené době vůbec nezačne ukládat peníze. Účastník je spořitelnou nejdříve informován o porušení svých povinností. Pokud ze strany účastníka nenastane žádná změna, spořitelna smlouvu vypovídá. Odstoupit od smlouvy může také účastník stavebního spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

Pokud je smlouva ukončena *úmrtím účastníka* stavebního spoření, částka, která je naspořena se stává součástí pozůstalosti (Lukáš, Kielar, 2014).

Mezi další možnosti, které nejsou příliš běžné, patří *dohoda o ukončení smlouvy mezi účastníkem* a stavební spořitelnou nebo *zánik právnické osoby*, která je účastníkem (Lukáš, Kielar, 2014).

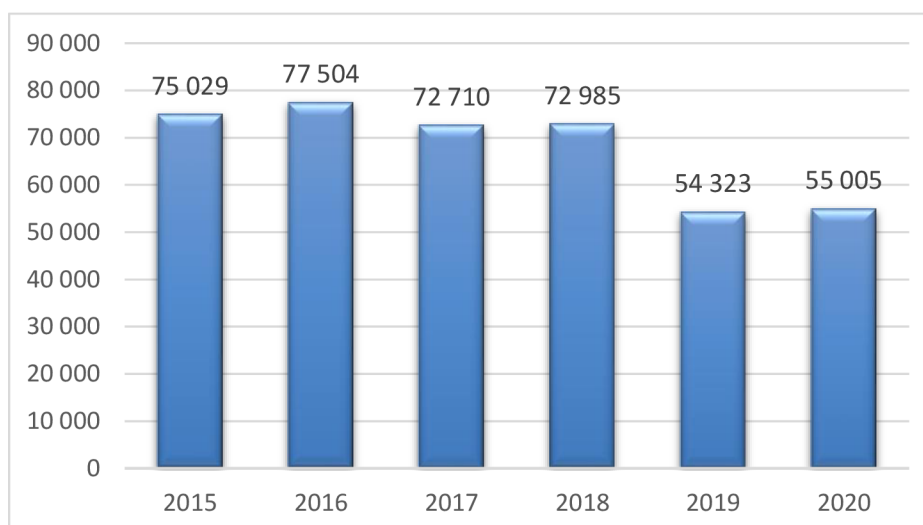
6.2 Fáze úvěrová

Fáze úvěrová bezprostředně následuje po fázi spořicí. Účelem je poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Klient v úvěrové fázi žádá o úvěr. Pokud splní podmínky dané spořitelny, je mu přidělen výhodný úvěr (Lukáš, Kielar, 2014).

Pro tuto fázi je velmi podstatná fáze spořicí, protože díky ní spořitelna obdrží zdroje pro udělení úvěrů. Tyto úvěry jsou úročeny úrokovou sazbou, která se během spoření nemění. Zákon nedovoluje, aby diference mezi úrokovou sazbou úvěru a úročením vkladů překročila tři procentní body. Tím jsou úrokové sazby úvěrů korigovány a jsou jedny z nejmenších na finančním trhu (Lukáš, Kielar, 2014).

Od roku 2015 se množství poskytnutých úvěrů pohybovalo v rozmezí mezi 72 až 75 000 úvěry za rok. V roce 2019 se počet úvěrů rapidně snížil na 54 323. Velký rozdíl v poskytnutých úvěrech nebyl ani v roce 2020, kdy byla překonána hranice 55 000. Nejvyššího počtu úvěrů, které byly poskytnuty účastníkům stavebního spoření, bylo dosaženo v roce 2016, kdy bylo poskytnuto 77 504 úvěrů.

Graf 3 - Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech



Zdroj: Vlastní zpracování dle internetové stránky AČSS

6.2.1 Proces přidělení

Úvěr je nabízen účastníkům ve spořicí fázi z již vložených vkladů. Stavební spořitelna smí poskytnout omezené množství úvěrů. Spořitelny k tomu využívají systém *přidělování* (Lukáš, Kielar, 2014).

Jako synonymum ke slovu přidělování využívá spořitelna výraz přidělení cílové částky nebo přidělení úvěru. Zmíněné pojmy uplatňují pouze spořitelny. Požadavky pro získání úvěru a jeho následné splácení jsou dány matematickým modelem, který je postaven na principu, aby vložené finanční prostředky účastníka byly dostatečné v závislosti na poskytování úvěru. Po splnění požadavků a projevení zájmu o úvěr, je účastníkovi spoření přidělena cílová částka. Tímto krokem spořitelna dává najevo své zajištění finančními prostředky, aby poskytla účastníkovi cílovou částku. Cílová částka se skládá z úvěru ze stavebního spoření a část je tvořena vklady účastníka (Lukáš, Kielar, 2014).

Vložené prostředky účastníka lze vyplatit ihned po přidělení. Úvěr však až po dohodnutí úvěrové smlouvy. Je nutné, aby účastník doložil, zda jsou jeho příjmy přijatelné pro splátky úvěru a současně prokázat zajištění úvěru (Lukáš, Kielar, 2014).

6.2.2 Podmínky přidělení úvěru

Hlavní podmínka přidělení úvěru je u všech spořitelen stejná oproti jiným tarifům u konkrétních stavebních spořitelen. Aby bylo možné cílovou částku účastníkovi přidělit, musí:

- naspořená částka dosáhnout k rozhodnému dni předepsané výše,

- smlouva účastníka dosáhnout k rozhodnému dni požadovaného hodnotícího čísla,
- od uzavření smlouvy o stavebním spoření uplynuly alespoň dva roky, a
- účastník vyjádřit souhlas s přidělením (Lukáš, Kielar, 2014).

První dva body se podílí na finanční stabilitě spořitelny. U plnění podmínek je důležitý rozhodný den, který bývá tři měsíce před přidělením (Lukáš, Kielar, 2014).

Přidělování vykonává stavební spořitelna jednou za měsíc. Samotné přidělení se uskutečňuje na konci měsíce, stejně tak i rozhodný den. Spořitelna nejdříve ověřuje, kdo naspořil stanovenou částku a kdo se dopracoval ke stanovenému hodnotícímu číslu. Ke splnění podmínky dvou let od uzavření smlouvy se kontrolují jen ty, které byly uzavřeny před 21 měsíci a více. Pokud jsou zmíněné podmínky splněny, vzniká možnost přidělení, a to do 3 měsíců, kdy je ze strany účastníka potřebný jeho souhlas k přidělení (Lukáš, Kielar, 2014).

Pokud účastník neinformuje spořitelnu o svém rozhodnutí, stavební spoření mu nadále pokračuje. Dát svůj souhlas s přidělením může účastník učinit i později. Smlouvu má účastník možnost ukončit i později než při nároku na přidělování, a to výpovědí bez čerpání úvěru (Lukáš, Kielar, 2014).

6.2.3 Úvěr

Jedná se o jednu z největších výhod stavebního spoření. Státní podpora zajišťuje nízký úrok a úrokovou sazbu, která se během spoření nemění (Lukáš, Kielar, 2014).

Po poskytnutí úvěru se uzavírá další smlouva, a to úvěrová. Je možno smlouvu podepsat ještě před přidělením. Účastník spoření musí doložit, zda je schopen splácet úvěr a také prokázat dostatečné zajištění úvěru. Ve smlouvě se vyskytuje požadavek, podle kterého může být úvěr vyplacen až po přidělení cílové částky (Lukáš, Kielar, 2014).

Je kontrolováno ministerstvem financí, zda je vyplacený úvěr skutečně použit na bytové potřeby. Podle zákona je povinen účastník předložit doklady o realizaci účelu, výpis z katastru nemovitostí či nájemní smlouvu (Lukáš, Kielar, 2014).

Splácení úvěru

U úvěru ze stavebního spoření je klíčová výše splátky stanovená v původní smlouvě. Po jakou dobu bude úvěr splácen, vychází z výše splátky, velikost úvěru, který je čerpán

a z úrokové sazby. Splátky z úvěru vycházející ze stavebního spoření musí být zaplacený nejpozději ve stanovený den. Je možné ji zaplatit i dříve, nikoliv ale později (Lukáš, Kielar, 2014).

Výše úrokové sazby se během spoření nemění, stejně tak ani měsíční splátka. Měsíční splátka představuje 0,5 % až 1 % cílové částky, která je tvořena relativně v poměru k výši cílové částky. Splátku je možné určit i relativně z výše úvěru (Lukáš, Kielar, 2014).

6.2.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je někdy také označován jako meziúvěr. Uděluje ho stavební spořitelna. Je spjat s určitým účtem stavebního spoření. Slouží na překlenutí období, než je přiřknuta cílová částka. Velikost tohoto úvěru představuje výši cílové částky. Je možné, aby byl nižší, ale nikdy ne vyšší než dojednaná cílová částka. Ke splácení překlenovacího úvěru slouží právě cílová částka, tudíž by při přidělení nebylo uskutečněno jeho kompletního splacení. Úvěr je udělen již ve fázi spoření (Lukáš, Kielar, 2014).

Ke splacení překlenovacího úvěru dochází pomocí přidělení cílové částky, které je jednorázové. V čase mezi vyplacením úvěru a jeho splacením jsou placeny jen úroky z vyčerpané jistiny. Je však nutné, aby účastník ukládal peníze na účet svého stavebního spoření, aby mu byla cílová částka přidělena (Lukáš, Kielar, 2014).

Neplatí zde žádné omezení ze strany úrokových sazeb, jelikož nejsou neoddělitelnou částí stavebního spoření. Spořitelny tak mohou úrokovou sazbu měnit, ale tuto možnost příliš nevyužívají (Lukáš, Kielar, 2014).

Předčasné splacení překlenovacího úvěru není žádoucí. Každá spořitelna má podmínky předčasného splacení nastaveny odlišně. Obvykle však spořitelny požadují náhradu (Lukáš, Kielar, 2014).

6.3 Výpočet celkově naspořené částky

Spoření je možno rozdělit na dva druhy, a to krátkodobé a dlouhodobé. Krátkodobé spoření je takové, které netrvá déle než jedno úrokové období, kdy úroky jsou připsány na konci spoření. Spoření dlouhodobé trvá déle než jedno úrokové období, tedy déle než 1 rok. V tomto případě se úroky připočítají k dříve naspořené částce a s ní se úročí (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Pokud se pravidelné úložky ukládají na začátku každého úrokového období, jde o spoření předlhůtní. Polhůtní spoření je takové, kdy se pravidelné částky vkládají na konci úrokového období (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

6.3.1 Krátkodobé spoření

Předlhůtní

Na začátku každé m -tiny roku se ukládá m -tina korun z celkové roční částky, která je plánovaná k uložení. Výsledkem je velikost úspor s úroky ke konci roku a s roční úrokovou sazbou i . Aby byl výpočet jednodušší, rovná se celková roční uložená částka jedné koruně. Výše úložky je při m úložkách $1 / m$ Kč (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Celkem bylo uloženo: $m \cdot 1 / m$ Kč = 1 Kč.

V tabulce níže jsou zapsány úroky z jednotlivých splátek.

Tabulka 2 - Úroky z jednotlivých splátek při krátkodobém předlhůtním spoření

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$m \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{m}{m}$
2	$(m - 1) \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{m - 1}{m}$
3	$(m - 2) \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{m - 2}{m}$
m	$1 \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{1}{m}$

Zdroj: Radová, Dvořák, Málek, 2013

m představuje počet vkladů v rámci jednoho roku a současně představuje počet období, kde se ukládá. Úroková doba je část roku, kdy se každá úložka úročí. Představuje součin, kdy první činitel udává počet období, kdy je splátka úročena. Druhý činitel prezentuje délku tohoto období (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Úrok je počítán pomocí jednoduchého úročení, a to:

$$u = K \cdot i \cdot n \quad (1)$$

kde: K peněžní částka

i roční úroková sazba, vyjádřena v desetinném čísle

n doba splatnosti vyjádřena v letech (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Celkový úrok vychází ze součtu úroků z jednotlivých úložek. Ty vytváří aritmetickou posloupnost:

$$S_n = \frac{n \cdot (a_1 + a_n)}{2}, \quad (2)$$

kde: S_n součet n členů

n počet členů posloupnosti

a_1 první člen posloupnosti

a_n n -tý člen posloupnosti (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Po sečtení vznikne:

$$u = \frac{i}{m^2} \cdot [m + (m - 1) + (m - 2) + \dots + 1] = \frac{i}{m^2} \cdot \frac{m \cdot (m+1)}{2}. \quad (3)$$

Úpravou vznikne vzorec:

$$u = 1 + \frac{m+1}{2 \cdot m} \cdot i, \quad (4)$$

kde u úrok za jedno úrokové období

m počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

i roční úroková sazba (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Za předpokladu, že se spoří každou m -tinu roku $\frac{1}{m}$ z 1 Kč, tvoří celkově naspořená částka za rok S'_1 :

$$S'_1 = 1 + \frac{m+1}{2 \cdot m} \cdot i. \quad (5)$$

Pokud celkově uložena částka netvoří 1 Kč, ale $x \cdot m$ Kč, je možné celkově naspořenou částku včetně úroků spočítat vzorcem:

$$S'_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m+1}{2 \cdot m} \cdot i\right). \quad (6)$$

Modelový příklad výpočtu naspořené částky za jedno úrokové období

Klient ukládá 1 800 Kč měsíčně, jež ukládá na začátku měsíce při úrokové sazbě 3 % p.a. Jakou částku uspoří včetně připsaných úroků na konci roku?

Řešení:

$$m = 12; i = 0,03; x = 1\,800$$

$$S'_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m+1}{2 \cdot m} \cdot i\right) = 12 \cdot 1\,800 \cdot \left(1 + \frac{13}{24} \cdot 0,03\right) = 21\,951.$$

Na konci roku klient uspoří částku 21 951 Kč (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Polhůtní

Předpokladem je roční úrokové období. Spoří se na konci každé m -tiny roku $1/m$ Kč (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Celkově bylo uloženo $m \cdot 1/m$ Kč = 1 Kč.

V tabulce jsou zapsány úroky z jednotlivých splátek.

Tabulka 3 - Úroky z jednotlivých splátek při krátkodobém polhůtním spoření

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$(m-1) \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{m-1}{m}$
2	$(m-2) \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{m-2}{m}$
$m-1$	$1 \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{1}{m}$
m	$0 \cdot \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \cdot i \cdot \frac{0}{m}$

Zdroj: Radová, Dvořák, Málek, 2013

Částky jsou uloženy na konci úrokového období. Z toho důvodu je počet období o jedno nižší než u předlhůtního spoření (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Poslední úložka nepřináší žádný úrok, jelikož je uložena až na konci roku (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Pro výpočet celkového úroku se využívá stejný vzorec jako u předlhůtního spoření, a to:

$$u = \frac{i}{m^2} \cdot [m + (m - 1) + (m - 2) + \dots + 1 + 0] = \frac{i}{m^2} \cdot \frac{m \cdot (m-1)}{2}. \quad (7)$$

Úpravou vznikne vzorec:

$$u = 1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i. \quad (8)$$

Pokud se spoří každou m -tinu roku 1 / m Kč, celkově naspořená částka za rok činí:

$$S_1 = 1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i. \quad (9)$$

Pokud celkově uložená částka je $x \cdot m$ Kč, pak se celkově naspořená částka na konci roku vypočítá pomocí vzorce:

$$S_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right). \quad (10)$$

Modelový příklad výpočtu naspořené částky na konci úrokové období

Kolik klient uspoří na konci jednoho roku, pokud si ukládá 1 800 Kč na konci každého měsíce, pokud je úroková sazba 3 % p. a.?

Řešení:

$$m = 12; i = 0,03; x = 1\,800$$

$$S_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) = 12 \cdot 1\,800 \cdot \left(1 + \frac{11}{24} \cdot 0,03\right) = 21\,897.$$

Klient na konci roku uspoří 21 897 Kč (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

6.3.2 Dlouhodobé spoření

Předlůtění

Na začátku každého roku, tedy na počátku úrokového období, se ukládá částka a . Zjišťuje se, kolik úspor na konci n -tého období s úrokovou sazbou i bude mít. Úroky jsou připsány vždy na konci roku (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Pro výpočet celkové hodnoty uspořené částky, a to včetně úroků na konci n -tého období se výpočtem určí zúročená výše veškerých vkladů ke konci n -tého období a sečtou se (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Tabulka 4 - Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém předlhučném spoření

Pořadí úložky	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n-tého období
1	n	$a \cdot (1 + i)^n$
2	$n - 1$	$a \cdot (1 + i)^{n-1}$
n	1	$a \cdot (1 + i)$

Zdroj: Radová, Dvořák, Málek, 2013

K výpočtu budoucí hodnoty jednotlivých splátek ke konci n -tého období je využit vzorec složeného úročení:

$$K_n = K_0 \cdot (1 + i)^n \quad (11)$$

kde: K_n budoucí hodnota kapitálu

K_0 současná hodnota kapitálu

n úroková doba

i roční úroková sazba (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Budoucí hodnotu anuity neboli konečný stav úspor S' lze spočítat ze vzorce:

$$S' = a \cdot (1 + i) \cdot [(1 + i)^{n-1} + (1 + i)^{n-2} + \dots + 1]. \quad (12)$$

Podle vzorce součtu geometrické řady vznikne:

$$S' = a \cdot (1 + i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (13)$$

kde: S' naspořená částka, budoucí hodnota anuity;

a výše úložky, která je uložena vždy na počátku úrokového období;

n počet úrokových období, v kterých se spoří;

i roční úroková sazba (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Předlhuční střadatel:

$$s_n^i = (1 + i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (14)$$

se využívá ke zjištění, kolik klient ušetří za n období při úrokové sazbě i , pokud se uloží 1 Kč na počátku každého období (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

K výpočtu naspořené částky lze využít vzorec:

$$S' = a \cdot s_n^i \quad (15)$$

Z předchozího vzorce lze vyjádřit velikost úložky a :

$$a = \frac{S'}{s_n^i} = \frac{S' \cdot i}{(1+i) \cdot [(1+i)^n - 1]} \quad (16)$$

Modelový příklad výpočtu naspořené částky za více úrokových období

Klient chce ukládat na počátku každého roku 18 000 Kč při úrokové sazbě 3 % p. a. Kolik ušetří za 3 roky?

Řešení:

$$a = 18\,000; i = 0,03; n = 3$$

$$S' = a \cdot (1+i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 18\,000 \cdot 0,03 \cdot \frac{1,03^3 - 1}{0,03} = 57\,305,29.$$

Za tři roky klient naspoří 57 305,29 Kč (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Polhůtní

Na konci každého období je uložena částka a při roční úrokové sazbě i . Úroky jsou připsány na konci roku (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

K určení celkové hodnoty úspor ke konci n -tého období se počítají hodnoty všech úložek ke konci n -tého období, které se po výpočtu sečtou (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Tabulka 5 - Úroky z jednotlivých splátek při dlouhodobém polhůtním spoření

Pořadí úložky	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n -tého období
1	$n - 1$	$a \cdot (1+i)^{n-1}$
2	$n - 2$	$a \cdot (1+i)^{n-2}$
$n - 1$	1	$a \cdot (1+i)$
n	0	a

Zdroj: Radová, Dvořák, Málek, 2013

K výpočtu hodnoty jednotlivých úložek na konci n -tého období je využit vzorec (11) (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Kolik úspor bude na konci období se vypočítá součtem konečných hodnot jednotlivých úložek, který je dán konečnou geometrickou řadou s kvocientem $1 + i$ a prvním členem a . Z toho vyplývá:

$$S' = a \cdot [(1 + i)^{n-1}(1 + i)^{n-2} + \dots + 1]. \quad (17)$$

Součtem geometrické řady vznikne vzorec:

$$S' = a \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (18)$$

kde S naspořená částka;

a úložka, která je ukládána vždy na konci úrokového období;

n počet období spoření;

i roční úroková sazba (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Výraz polhůtní střadatel:

$$s_n^i = \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (19)$$

určuje, kolik klient uspoří za n období při úrokové sazbě i , pokud uloží 1 Kč na konci každého období (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Výpočet konečné hodnoty úspor definuje vzorec:

$$S' = a \cdot s_n^i. \quad (20)$$

Velikost splátky a z předchozího vzorce lze zapsat:

$$a = \frac{S'}{s_n^i} = \frac{S' \cdot i}{(1+i)^n - 1}. \quad (21)$$

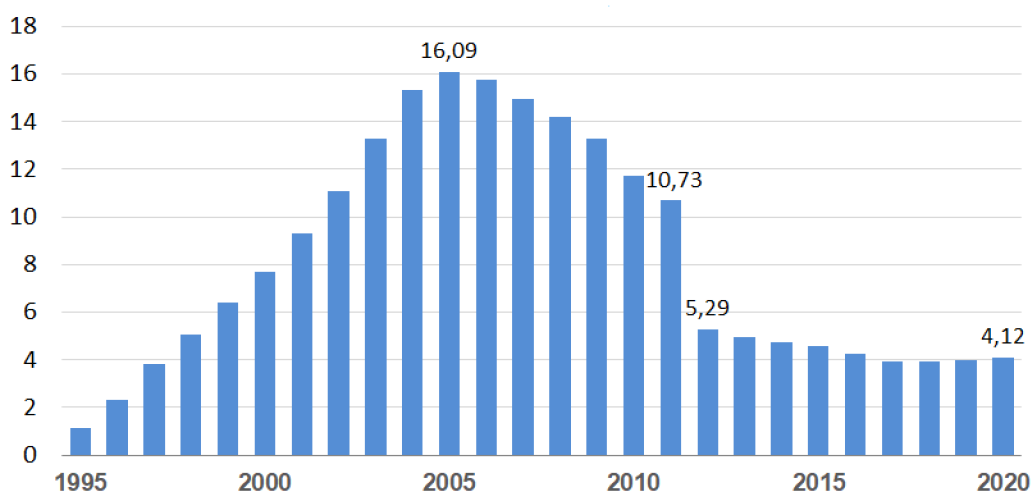
Rozdíl u předhůtního a polhůtního střadatele tkví pouze ve faktoru $(1 + i)$ (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

7. Podpora stavebního spoření státem

Státní příspěvek je jedním z hlavních faktorů, proč si lidé stále hojně zřizují stavební spoření. Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít právnická i fyzická osoba. Státní podporu však může získat výhradně fyzická osoba. Je nutné, aby osoba byla občanem České republiky, nebo občanem EU s povolením k pobytu na území ČR a přiděleným rodným číslem, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s přiděleným rodným číslem (Modrá pyramida.cz, 2021).

V roce 2020 dosáhlo vyplacení státní podpory více 4 miliard, což je nejvíce od roku 2016, kdy tvořila státní podpora více než 4 miliardy a následující roky došlo k jejímu poklesu až do roku 2019 včetně. V dlouhodobém horizontu je však státní podpora stálá. Nerovnoměrný pokles nastal dle grafu níže v roce 2012. Ve zmíněném roce se snížila státní podpora, což byl důsledek tak prudkého poklesu (Kielar, 2021).

Graf 4 - Státní podpora stavebního spoření (mld. Kč)



Zdroj: Internetové stránky Stavebky.cz

Státní prémie je vyplácena účastníkům ze státního rozpočtu České republiky v podobě ročních záloh. Hraniční částka státní podpory činí 2 000 Kč ročně. Platí však, že pokud chce účastník spoření na podporu od státu dosáhnout, má povinnost vložit 20 000 Kč ročně na účet stavebního spoření, tj. 10 % z vkladu, a to nejpozději do 31. prosince. Jakmile bude vklad nižší, bude nižší i částka podpory (Modrá pyramida.cz, 2021).

Pokud účastník požaduje státní podporu, musí být žádost zapsána ve smlouvě o stavebním spoření. Na jednu osobu je možné získat jen jednu podporu. Pokud má ale účastník smluv více, může na každou z nich požádat o příspěvek (Lukáš, Kielar, 2014)

Spořitelny podávají souhrnnou žádost o státní příspěvky svým klientům v lednu na Ministerstvo financí (Lukáš, Kielar, 2014)

7.1 Vyplacení státní podpory

Hlavní podmínka, aby přátelský účastník získal státní podporu, je, že nesmí být nakládáno s finančními prostředky na spořicímu účtu po dobu 6 let. Nakládat s naspořenými prostředky znamená výběr již vložených peněz nebo její části. Pokud účastník odstoupí od smlouvy dříve před ukončením vázací lhůty, účastník nemá nárok na získání podpory a již obdrženou podporu musí vrátit (Lukáš, Kielar, 2014).

Účastník, který požaduje úvěr, musí použít pro své bydlení celou naspořenou částku včetně poskytnutého úvěru. Pokud tak neučiní, přichází o nárok na státní podporu (Lukáš, Kielar, 2014).

8. Vícekriteriální rozhodování

V určitých situacích musí ideální rozhodnutí korespondovat s více kritérii. Vícekriteriální rozhodování spočívá v posuzování známého seznamu veškerých variant. Jakákoliv z variant je posuzována podle předložených kritérií, která jsou dopředu zadaná. Cílem je výběr varianty, jež splňuje všechna zadaná kritéria (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

Rozhodovací proces zahrnuje řadu kroků: identifikaci problémů, sestavení preferencí, zhodnocení alternativ a stanovení nejlepší varianty. Rozhodování je extrémně intuitivní při zvažování problémů s jedním kritériem, kdy stačí vybrat alternativu s nejvyšším hodnocením preferencí. Avšak, pokud se hodnotí alternativy s více kritérii, s několika problémy, jako jsou váhy kritérií, preference určitého kritéria a rozpory mezi kritérii, je výběr nejlepší alternativy komplikovanější a je třeba využít více sofistikované metody (Tzeng, G. H., Huang, J. -J., 2011).

Pro vypořádání se s problémy v rozhodování s více kritérii, je prvním krokem zjištění, kolik kritérií v řešeném problému existuje. Dále je třeba sesbírat odpovídající data nebo informace, která lze správně zohlednit a zvážit vzhledem k preferencím rozhodování. Následujícím krokem je vytvoření možných strategií nebo alternativ, aby bylo zaručeno dosažení cíle. Za pomoci předchozí průpravy je další krok výběr vhodné metody, která pomůže vyhodnotit nebo zlepšit možné alternativy či strategie (Tzeng, G. H., Huang, J. -J., 2011).

8.1 Metody stanovení vah kritérií

Metody vícekriteriálního rozhodování se často diferencují dle jejich významnosti. Rozlišení pomocí tzv. vah lze definovat jako jednu z možností, tedy pokud je kritérium více významné, jeho váha je větší (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.1.1 Členění metod pro stanovení vah kritérií

Dalším rozdělením metod vícekriteriálního rozhodování je členění dle informace. Tato informace je nezbytná k určení vah (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

- Rozhodovatel nemůže určit preference (všem kritériím je přiřazena stejná váha).

- Rozhodovatel má ordinální informaci o kritériích.
- Rozhodovatel má kardinální informace o kritériích (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.1.2 Metoda pořadí

V této metodě je nutné mít ordinální informace o preferencích, které určuje zadavatel, o určitých kritériích. Rozhodovatel označí kritéria, která jsou pro něj nejpodstatnější od nejdůležitějšího po nejméně důležité a k těmto kritériím přiřadí váhy (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.1.3 Fullerova metoda

Tato metoda opět funguje na ordinálních informacích. Výsledek je tvořen ordinálními váhami jako u předchozí metody. Metoda je dobře využitelná při větším množství kritérií (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

Ve Fullerově metodě není nutné mít kritéria seřazená podle důležitosti. Srovnává pouze důležitost dvou kritérií mezi sebou. Při použití Fullerova trojúhelníku jsou kritériím přidělena čísla, která jsou pevně stanovena. Trojúhelník představuje dvojřádky, kde každá dvojice kritérií je zastoupena právě jednou. Hodnotitel vybírá u každé z dvojic, které kritérium je pro něj důležitější, a to zakroužkuje. Poté vyhodnotí, kolikrát bylo každé z kritérií zakroužkováno. Počet preferencí každého kritéria je vyděleno počtem veškerého porovnávání a tímto krokem vznikají váhy (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.1.4 Bodovací metoda

Jak je kritérium důležité, se v této metodě projeví v počtech bodů. Pokud je kritérium významnější, je mu přiděleno více bodů. Z toho vyplývá, že je nutné mít kardinální informace o upřednostnění každého z kritérií. Stupnice, kterou je bodován, může mít jakýkoliv rozsah (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.1.5 Saatyho matice

Jedná se o modifikaci Fullerovy metody. Primárním předpokladem je srovnání důležitosti dvou kritérií. Mezi dvěma kritérii zvolí rozhodovatel to podstatnější, a navíc přidává ke každé dvojici kritérií i velikost této preference. Je-li vybrané kritérium z dvojice podstatně důležitější, tím má kritérium vyšší váhu v porovnání s druhým. Velikost preferencí

je seřazeno do matice, která je čtvercová. Diagonálu tvoří hodnoty 1. Ověřuje se také konzistentnost matice. Pokud by nebyla konzistentní, musí se odhady důležitosti opravit v původní matici. Tím dochází ke zlepšení konzistence (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.1.6 Metoda postupného rozvrhu vah

Pokud je množství kritérií velké, je výhodné seskupit kritéria do dílčích skupin podle toho, jak jsou příbuzné jejich věcné náplně. Jednotlivé váhy kritérií se určí

- stanovením normované váhy jednotlivých skupin kritérií (s využitím některé předchozí metody),
- stanovení normované váhy každého kritéria v příslušné skupině,
- vynásobením vah skupin kritérií a vah jednotlivých kritérií v rámci každé skupiny dojde ke zjištění normované váhy kritérií (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.2 Metody vícekritériálního hodnocení variant

Tyto metody mohou mít dva cíle. Jedním z nich je stanovení pořadí výhodnosti jednotlivých kritérií a druhý cíl tvoří rozdělení variant na efektivní a neefektivní při určitých kritériích a vahách. Výsledky jsou subjektivního charakteru a je možná jejich vzájemná odlišnost (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.2.1 Rozčlenění metod podle typu informací

Podle typu požadované informace lze metody rozdělit do tří skupin:

1. Metody vyžadující znalost aspirační úrovně kritériálních hodnot

Metody patřící do této skupiny si zakládají na srovnávání kritériálních hodnot určitých variant s aspiračními úrovněmi v každém kritériu. Výsledek bývá rozčlenění variant do dvou skupin. První jsou varianty s horšími kritériálními hodnotami, než jsou nastaveny aspirační úrovně. Druhou skupinu tvoří varianty vyhovující aspiračním úrovním (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

2. Metody, které vyžadují ordinální informace o variantách dle každého kritéria

Z těchto metod vychází jako výsledek pouze ordinální informace o preferencích jednotlivých možností. Výsledek tvoří seřazení variant od nejlepších po ty nejhorší (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

3. Metody, jež vyžadují kardinální informace o variantách dle každého kritéria

Ke zmíněným metodám jsou nutné kardinální informace o preferenci variant dle určitých skupin. Obvyklý výsledek tvoří kardinální seřazení variant (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.2.2 Konjunktivní a disjunktivní metoda

V metodě dochází k úpravě matice vytvořené z kritérií do požadovaného tvaru. Stejným způsobem lze uspořádat množství zvažovaných variant. Lze tedy vyřadit dominované možnosti. Ty nelze vybrat jako optimální (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

Při využití těchto metod je nezbytné znát aspirační úrovně kritérií a zhodnocení veškerých variant dle těchto kritérií. Poté se varianty roztřídí do dvou skupin: akceptovatelné a neakceptovatelné podle toho, zda odpovídají aspiračním úrovním. Pokud u konjunktivních metod varianta splňuje všechna kritéria, označuje se za akceptovatelnou. Pokud u disjunktivních metod splní varianta alespoň v jednom z kritérií, je také označena jako akceptovatelná (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.2.3 Metoda pořadí

Tato metoda vychází pouze z ordinálních informací o preferencích jednotlivých kritérií. Nejdříve se převede kritériální matice na matici pořadí, což znamená přidělení variantám podle veškerých kritérií jejich posloupnost vzhledem k zadanému kritériu. Pokud nejsou zadavatelem určeny preference, pro všechny varianty dle jednotlivých kritérií dojde k součtu. Nejnižší součet patří k nejlepší variantě. Jestliže jsou preference známy, vynásobí se příslušná váha s pořadím variant vůči kritériím (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibelová, Klicnarová, 2012).

8.2.4 Metoda lexikografická

Metoda vyžaduje pouze ordinální informace. Podle významu dojde k seřazení kritérií. V rámci kritéria se každé variantě přidělí pořadí a varianty se seřadí jako slova. Pokud by

nastala situace, kdy by větší množství variant mělo stejné hodnocení, určuje se hodnocení podle druhého nejdůležitějšího (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.2.5 Bodovací metoda

Lze říci, že tato metoda je zobecněná k metodě pořadí, aby bylo možno využít kardinální informace o preferencích variant dle individuálních kritérií (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

Rozhodovatel připojuje k jednotlivým prvkům rozhodovací matice konkrétní počet bodů z určené stupnice. Lepší hodnota obsahuje větší množství bodů (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.2.6 Metoda váženého součtu (WSA)

Metoda se zakládá na kardinálních informacích o jednotlivých variantách. Předpokladem této metody je lineární užitková funkce od zadavatele, který vytváří princip normování metody. Jednotlivým variantám je přidělen užitek podle každého z kritérií. Definiční obor tvoří interval mezi nejlepší a nejhorší hodnotou náležitého kritéria (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.2.7 Metoda bazické varianty

Metoda se zakládá na kardinálních informacích jako předchozí metoda. V metodě je využita užitková funkce. Zde se uvažuje procházením užitkové funkce počátkem. V místech optimální varianty dosahuje hodnoty 1. Lineární lomená funkce je předpokladem u kritérií, které jsou minimalizační. Za bazickou je považována ta varianta, jež se dopravuje nejlepších nebo stanovených hodnot ve všech kritérií (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

8.2.8 TOPSIS

Metoda si opět zakládá na kardinálních informacích o preferencích určitých variant z hlediska kritérií. Principem metody je výpočet vzdálenosti jednotlivých variant od ideální a bazické. Čím je varianta blíže ideální a vzdálenější od bazické, tím se stává lepší. Hodnocení varianty spočívá v tom, jak daleko je k ideální a bazální variantě. Nutností využití této metody jsou kritéria maximalizačního typu (Faltová, Leitmanová, Klufová, Freibellová, Klicnarová, 2012).

9. Metodika

Cílem práce je shromáždění dat pomocí dotazníkového šetření, analýzu daného šetření a následné vyhodnocení zjištěných skutečností. Od listopadu 2021 do ledna 2022 bylo provedeno dotazníkové šetření pro zjištění oblíbenosti stavebního spoření mezi obyvatelstvem České republiky. Cílem dotazníku bylo zjistit, jestli je stavební spoření využíváno, jak často a současně také zjistit, proč ho někteří lidé nevyužívají. Dotazník byl vyplněn celkem 150 respondenty různého věku a pohlaví. Respondenti byli náhodně vybráni a dotazník vyplnili pomocí internetového odkazu, který jim byl zaslán.

Současně je cílem této bakalářské práce porovnat nabídky vybraných stavebních spořitelen a porovnat jejich nabídky pomocí metody vícekritériálního rozhodování. Pro porovnání byly vybrány 3 stavební spořitelny, a to ČSOB, Modrá pyramida a Moneta. Jednotlivá kritéria nabídek stavebních spořitelen jsou porovnávána *metodou váženého součtu*, metodou známou pod zkratkou WSA. Po výpočtu metody WSA bylo zjištěno, která z vybraných spořitelen nabízí nejlepší stavební spoření na českém trhu. Data pro výpočty a porovnávání metodou WSA byly získány prostřednictvím rozhovorů s pracovníky stavebních spořitelen a z jejich webových stránek.

9.1 Dotazníkové šetření – Obliba stavebního spoření na českém trhu

Otázka č. 1 – Jakého jste pohlaví?

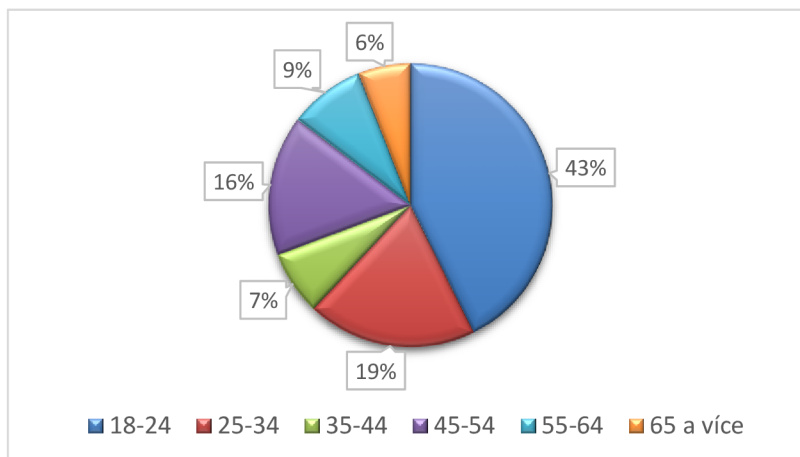
Obě pohlaví byla v této otázce celkem rovnoměrně zastoupena, na což byl při výběru respondentů kladen důraz. Cílem bylo oslovit přibližně stejný počet mužů i žen, aby byl dotazník z pohledu pohlaví dostatečně objektivní a jak rozdílné názory jsou mezi muži a ženami na problematiku stavebního spoření. Dotazník vyplnilo o 4 *muže* více, tedy celkový počet 77, což tvoří 51,3 %. Dotazník vyplnilo 73 *žen*, jež tvoří 48,7 %.

Otázka č. 2 – Kolik vám je let?

U otázky věku respondentů byl kladen důraz na to, aby byla zastoupena každá věková kategorie. Proto byli osloveni respondenti od **18 let** a horní věková hranice byla stanovena na **65 let a více**. Z grafu níže je patrné, že nejvíce respondentů tvoří skupina studentů a nově pracujících ve věkové kategorii **18–24 let**. Naopak nejméně

respondentů odpovídalo v již důchodovém věku, a to **65 let a více**. Z grafu je patrné, že každá věková kategorie byla zastoupena alespoň 6 %.

Graf 5 - Porovnání věku respondentů



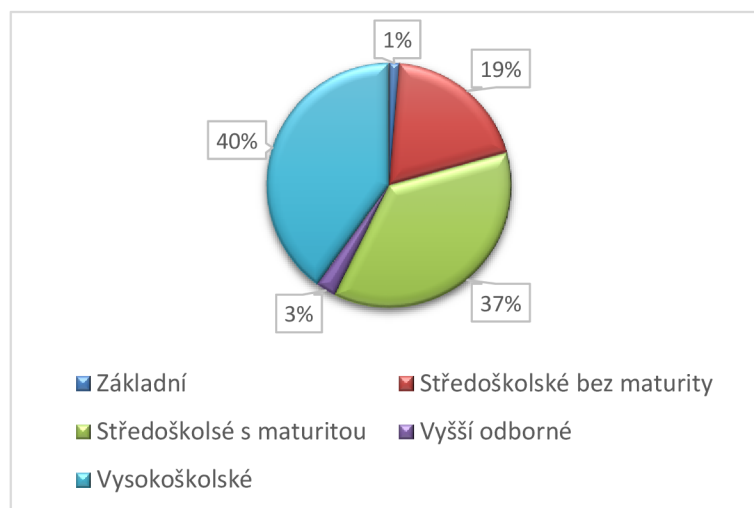
Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 3 – Jaká je vaše úroveň dokončeného vzdělání?

Velmi podstatnou část respondentů tvořili lidé s **vysokoškolským vzděláním**, kterých bylo 60. Zmíněnou skupinu zastoupily všechny věkové kategorie, kdy nejčastější z nich byla v rozmezí 18-24 let a často byla zastoupena věková kategorie v rozmezí 25-34 let. Druhou nejpočetnější kategorií tvořili respondenti se **středoškolským vzděláním s maturitou**, kterých bylo 55.

Menší část tvořili respondenti se **středoškolským vzděláním bez maturity**, kterých bylo 29. Dotazník vyplnilo nejméně respondentů se **základním vzděláním**. O něco více bylo respondentů s **vyšším odborným vzděláním**, kteří tvoří 3 %.

Graf 6 - Porovnání dosaženého vzdělání respondentů



Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 4 – **Spoříte si peníze přes určitý finanční produkt?**

V dnešní době je běžné, že si lidé určitým způsobem peníze spoří a vybírají si z různých finančních produktů. Ze 150 dotazovaných si **spoří** celkem 114 respondentů. Ale i v dnešní době se najdou lidé, kteří si peníze nijak nespoří nebo finančním produktům nevěří, a proto je nevyužívají. Dotazník vyplnilo 36 respondentů, kteří si peníze nijak **nespoří**. Do této skupiny podle dat patří především mladší respondenti, tudíž se dá předpokládat, že ještě studují a nemají nadbytečné peníze, které by mohly dát na spoření.

Otázka č. 5 – **Jaký finanční produkt ke spoření využíváte?**

Finančních produktů lze na trhu najít několik, ze kterých si lze vybrat. Každý produkt má trochu odlišné podmínky. Přesto by měly mít jedno společné, a to že by měly vytvářet aktiva klientovi. Otázka podrobněji zjišťuje, jakým způsobem si respondenti spoří peníze. Bylo možné vybrat více než jeden produkt, protože lidé mohou mít více finančních produktů k úspoře peněz.

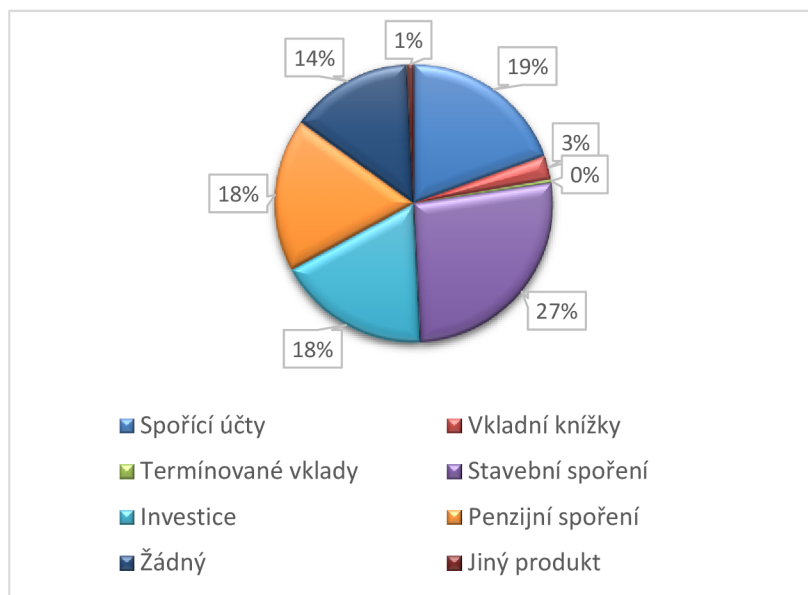
Stavební spoření patří k produktům, které vznikly později v porovnání s jinými produkty. I přes tuto skutečnost se díky dotazníku prokázalo, že **stavební spoření** patří mezi jeden z nejoblíbenějších a nejvíce využívaných produktů na českém trhu. Je nebo v minulosti bylo používáno 67 respondenty, což je ze všech produktů zmíněných v dotazníku nejvyšší číslo.

Často jsou také využívány **spořicí účty**, které zvolilo 49 respondentů. Hned za spořicími účty jsou nejvíce využívány **investice** a **penzijní spoření**, kde oba produkty vybralo 45 respondentů.

Naopak velmi málo využívaným produktem jsou **vkladní knížky**, které byly velmi hojně využívány v minulosti a v současné době je využívá pouhých 7 respondentů. Produktem, který je nejméně využívaný mezi dotázanými respondenty, jsou **termínované vklady**, jež využívá jen 1 z nich.

Třicet šest respondentů opět odpovědělo, jako u předchozí otázky, že **žádný** produkt ke spoření nevyužívají.

Graf 7 - Finanční produkty využívané ke spoření



Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 6 – **Zdůvodněte, proč máte, nemáte nebo jste dříve měl/a stavební spoření.**

Otázkou číslo 6 se začíná dotazník zaměřovat konkrétněji na stavební spoření. Na tuto otázku bylo možné odpovědět slovně, tedy každý respondent měl napsat důvod využití nebo nevyužití stavebního spoření. Cílem bylo zjistit, proč si lidé stavební spoření zakládají a zároveň, z jakého důvodu tuto možnost nevyužili nebo nevyužívají. Odpovědi lze rozdělit do několika skupin podle podobnosti nejčastějších odpovědí.

Nejčastější odpovědí bylo **založení** spoření **rodiči**. Tato odpověď byla napsána hlavně respondenty v mladším věku, a to 18-24 a 25-34 let. Zde je možné vidět, že od začátku působení produktu na našem trhu je v posledních letech stále oblíbený pro rodiče, kteří chtějí spořit svým dětem, ať už bylo spoření založeno v jakémkoliv věku dětí.

Příspěvek od státu je stále podstatnou součástí spoření, kvůli kterému si lidé spoření zakládají. Proto i 10 respondentů napsalo jako důvod založení stavebního spoření **státní příspěvek**.

Dnes se stavební spoření využívá i k jiným účelům než pouze těm bytovým, ale potřeby spojené s bydlením stále patří k těm přednějším důvodům, proč si lidé zakládají

stavebního spoření. Druhý nejčastější důvod založení spoření bylo využití spoření na *potřeby spojené s bydlením*, jež napsalo jako důvod 21 respondentů.

Často se produkt využívá na jiné účely než bytové. Jeden z nich je *úspora* nebo *zhodnocení peněz*. Jako důvod založení tuto odpověď napsalo 20 respondentů. Mezi nimi byli převážně respondenti s vysokoškolským vzděláním a respondenti, kteří dosáhli středoškolského vzdělání s maturitou.

Budoucnost může být v některých směrech nejistá a je dobré mít určité finance v případě jejich potřeby. 11 respondentů chce mít stavební spoření, aby měli finance *do budoucna*. Přesně nespecifikovali, jakým způsobem peníze využijí, z čehož je možné usoudit, že peníze využijí tam, kde bude zrovna potřeba.

Zájem o stavební spoření však nelze hledat u každého. I mezi respondenty se našli ti, kteří *nemají o spoření zájem* nebo *neviděli důvod k tomu si stavební spoření založit*. Často respondenti argumentovali nevýhodností produktu, protože mají jiný produkt, který se jim více vyplatí. Respondenti ve starším věku převážně odpovídali, že již spoření nepotřebují. Nezájem o založení stavebního spoření se týkal především respondentů mužského pohlaví.

Častým důvodem, proč si respondenti nemají stavební spoření, byl *nedostatek financí*. Tímto odůvodněním argumentovali především lidé mladšího věku, kteří jsou stále studenti a nemají stálý příjem pro úsporu peněz pomocí stavebního spoření. Někteří z nich se vyjádřili pozitivně do budoucna, co se týká založení spoření v pozdějším věku, kdy budou mít část financí, které bude možné odložit na spoření.

Tabulka 6 - Důvody založení stavebního spoření

Možnosti odpovědí:	Počet respondentů
Založení rodiči	24
Státní příspěvek	10
Potřeby spojené s bydlením	21
Úspora, zhodnocení peněz	20
Do budoucna	11
Nebyl důvod k založení, nezájem	16
Nedostatek financí	7

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud respondent nemá stavební spoření, následující otázky v dotazníku nemusel vyplnit, jelikož se věnují podrobnějšímu náhledu do stavebního spoření.

Otázka č. 7 – **Za jakým účelem jste si založil/a stavební spoření?**

Účel a důvod, proč si založit stavební spoření se velmi často u každého účastníka liší. Částečně byla otázka zodpovězena některými respondenty již v otázce předchozí. Zde však byly odpovědi strukturovány do objektivnějších a konkrétnějších odpovědí, ze kterých respondenti vybírali. Možnosti odpovědí vychází z nejčastějšího využití spoření v současné době.

K primárním účelům založení stavebního spoření je financování potřeb spojených s bydlením, a právě **financování vlastního bydlení** bylo nejčastěji zvolenou odpovědí, kterou vybralo 38 respondentů.

Produkt v současné době ale neslouží pouze k bytovým potřebám, jako tomu bylo dříve. Druhý nejčastější důvod pro založení spoření byla možnost **určitým způsobem zhodnotit peníze**. Tento důvod založení spoření zvolilo 29 respondentů.

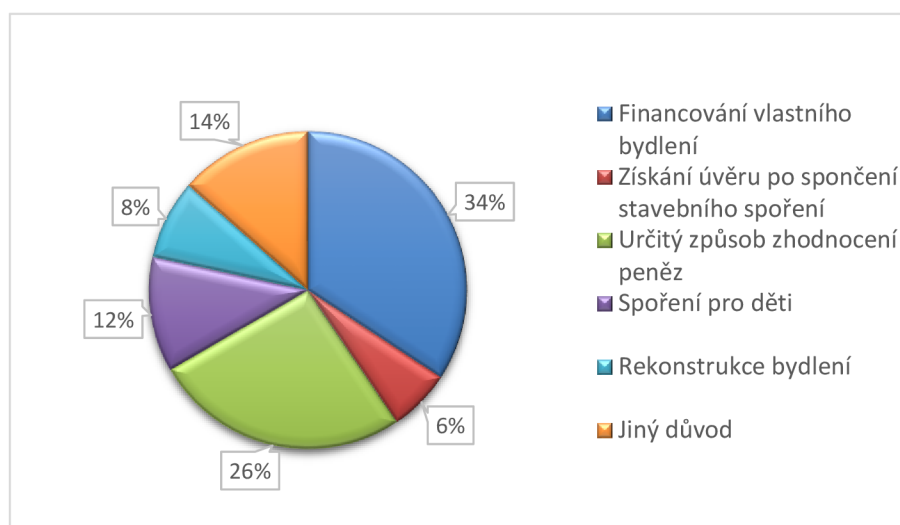
Stavební spoření je nejčastěji využívaný produkt pro rodiče, kteří se rozhodli svým dětem spořit peníze ať už při jejich narození nebo později. Podobně stejný počet respondentů má založené stavební **spoření pro své děti**, kterých bylo 13.

Patnáct respondentů zvolilo **jiný důvod** jako účel založení stavebního spoření, který nebyl v nabídce odpovědí. Tímto důvodem bylo, že si spoření nezakládali sami respondenti, ale bylo jim založeno rodiči, tudíž neměly stanovený žádný z uvedených důvodů při zakládání spoření.

Neočekávaně málo respondentů si stavební spoření založilo z důvodu získání **úvěru po skončení spoření**, kterých bylo pouze 7. Úvěr po skončení spoření je totiž výhodnější než při běžné půjčce.

Devět respondentů má nebo mělo stavební spoření pro **rekonstrukci svého bydlení**, což opět souvisí s bytovými potřebami.

Graf 8 - Účel založení stavebního spoření



Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 8 – Jaké kritérium je pro vás nejdůležitější při výběru stavebního spoření?

Je velmi důležité zvolit si spořitelnu tak, aby vyhovovala účelu založení stavebního spoření. Každý, kdo si stavební spoření zakládá, může mít rozdílné požadavky na spořitelnu, u které si chce spoření založit. Cílem otázky bylo zjistit, jaké je pro zájemce o spoření nejdůležitější kritérium z níže uvedených možností při výběru stavební spořitelny.

Klíčovým ukazatelem při výběru spořitelny byla dle tabulky níže pro 57 respondentů **výše úrokové sazby**. Je to pochopitelné, protože pokud by se rozhodovalo o tom, jestli člověk na konci spoření získá o několik tisíc víc nebo míň, rozhodně by chtěl dostat víc. V tomto kritériu se nabídky stavebních spořitelien liší a každý může vybrat jinou spořitelnu podle aktuální nabídky její úrokové sazby.

Při výběru určitého produktu si někteří lidé často volí spořitelnu, se kterou už mají určité zkušenosti, pokud jsou zkušenosti pozitivní. Proto druhým nejčastěji zvoleným kritériem byla **instituce, u které mám stavební spoření**. S tím může být spojeno například vstřícné jednání spořitelny vůči klientovi v minulosti.

Velmi častým důvodem pro založení stavebního spoření bývá získání úvěru po skončení šestileté lhůty, protože úvěr je za podmínek spoření výhodnější než při získání běžného úvěru. Proto bylo také častým důvodem založení spoření **získání úvěru po skončení stavebního spoření**, který zvolilo 11 respondentů.

K podstatnějším kritériím při zakládání spoření lze řadit i **podmínky dřívějšího ukončení stavebního spoření**, jež vybralo 8 respondentů a **poplatky za vedení stavebního spoření**, které jsou důležité pro 7 respondentů. Podmínky dřívějšího ukončení spoření se opět liší v závislosti na spořitelně. Poplatky spojené s vedením účtu stavebního spoření se příliš mezi spořitelny neliší, proto byly tyto dvě odpovědi vybrány méně respondenty jako důležité.

Jako nejméně častá kritéria respondenti volili **výši vstupního poplatku a roční procentuální sazbu nákladů**.

Z tabulky níže vyplývá, že pro 5 respondentů bylo podstatné jiné kritérium. Jako odpověď uvedli, že by vzali v úvahu všechna uvedená kritéria, takže pro ně žádné z nich není nejvíce důležité.

Tabulka 7 - Důležité kritérium při založení stavebního spoření

Možnosti odpovědí:	Počet respondentů	Podíl
Instituce, u které mám spoření	16	14,4 %
Výše úrokové sazby u spoření	57	51,4 %
Výše vstupního poplatku	4	3,6 %
Podmínky dřívějšího ukončení stavebního spoření	8	7,2 %
Roční procentuální sazba nákladů	3	2,7 %
Poplatky za vedení stavebního spoření	7	6,3 %
Získání úvěru po skončení stavebního spoření	11	9,9 %
Jiné kritérium	5	4,5 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 9 – U jaké instituce máte založené stavební spoření?

Volba stavební spořitelny závisí na preferencích zájemce o stavební spoření, protože každá spořitelna může nabízet stavební spoření za jiných podmínek a pro všechny klienty nemusí být vhodná stejná spořitelna. Na českém trhu působí 5 stavebních spořitel. V dotazníku byly uvedeny i jiné spořitelny, jelikož je lidé znají pod uvedenými názvy a většinou nevědí o tom, že jsou součástí jedné z 5 hlavních spořitel.

Z grafu níže vyplývá, že nejčastěji využívanou spořitelnou je **Modrá pyramida**, kterou vybralo 20 respondentů. Současně připadají k podílu na trhu Modré pyramidy

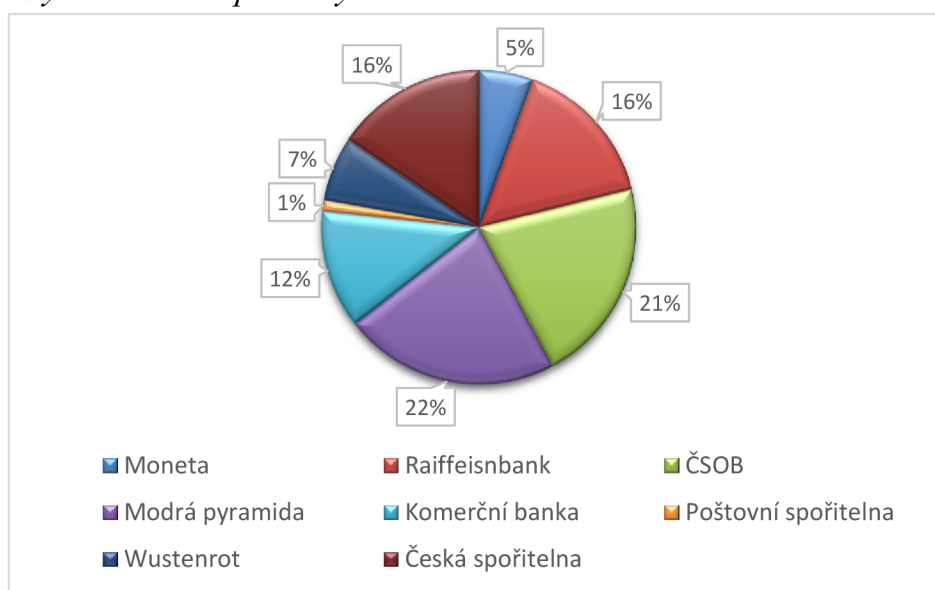
i respondenti, kteří využívají **Komerční banku**, protože je součástí Modré pyramidy a pokrývá 12 %. Díky ní může také Komerční banka nabízet stavební spoření a s Modrou pyramidou pokrývají 34 % na trhu.

ČSOB je celkově využívána 20 respondenty, jelikož pod tuto spořitelnu spadá spoření s **Liškou**, bývalá **Českomoravská stavební spořitelna** a současně také **Poštovní spořitelna**.

Raiffeisenbank a **Česká spořitelna** dosahuje stejného podílu na trhu, 16 % a její využití mezi dotazovanými respondenty je vyrovnané.

Pětiprocentního podílu dosáhla **Moneta**, jejíž součástí je **Wüstenrot**, kterou využívá 6 respondentů, tedy s 5 respondenty od **Monety** celkem 11. Z toho vyplývá, že nejméně využívanou spořitelnou je Moneta, což může být způsobeno tím, že je známá spíše jako banka než jako poskytovatel stavebního spoření.

Graf 9 - Výběr stavební spořitelny



Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 10 – Jak dlouho máte založené stavební spoření?

Standartní doba spoření je 6 let. Najde se však mnoho klientů, kteří své spoření po skončení jeho standartní lhůty prodlužují, například z důvodu, že finance ještě nepotřebují,

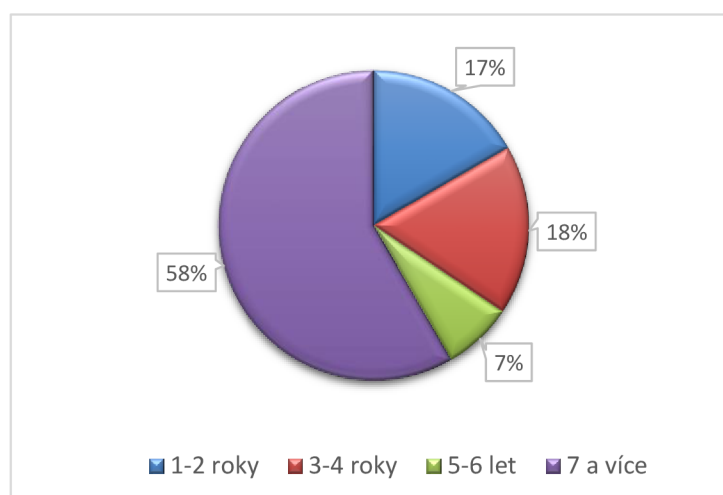
a proto je nadále zhodnocují pomocí stavebního spoření. Stejně tomu bylo u většiny respondentů dotazníku, protože spoření měli nebo mají založené **7 let a více**.

Sedmnáct respondentů má spoření **3-4 roky**, kdy téměř polovina z respondentů je ve věku 18-24 let.

Nově založené spoření, tedy **1-2 roky** má 16 respondentů.

Standartní lhůtu, tedy délku spoření na **5-6 let** mělo nebo má v blízké době 7 respondentů, což je nejnižší počet.

Graf 10 - Délka založeného stavebního spoření



Zdroj: Vlastní zpracování

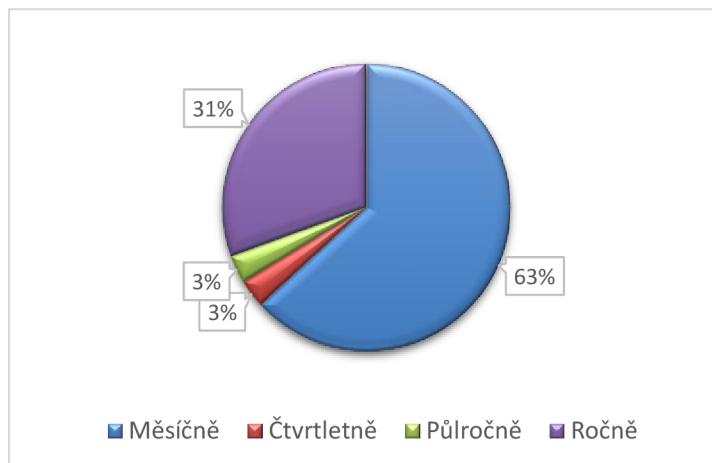
Otázka č. 11 – V jakém časovém intervalu platíte stavební spoření?

Stavební spoření je možné platit hned v několika intervalech, a to měsíčně, čtvrtletně, půlročně nebo ročně. Záleží na klientovi, ve kterém ze jmenovaných intervalů se rozhodne spoření platit. Dotázaní respondenti nejčastěji platí spoření **měsíčně**, což je také nejčastější způsob platby. Těchto respondentů bylo 60, jež tvoří naprostou většinu dotazovaných.

Mnoho klientů svou platbu posílá jednorázově. Proto není překvapení, že druhým nejčastějším způsobem placení byl **roční** interval, který využívá 29 respondentů.

Čtvrtletní a **pololetní** platby nejsou příliš obvyklé. Tyto možnosti platby jsou využívány obě po 3 respondentech.

Graf 11 - Časový interval, v jakém je spoření placeno



Zdroj: Vlastní zpracování

Otázka č. 12 – Máte v rodině více než jeden spořicí účet?

Cílem otázky bylo zjistit, zda rodina vede více spořicíh účtů než jeden. Jinými slovy, jestli využívá více spoření. Sedmdesát pět respondentů uvedlo, že spořicíh účtů **má** více než jeden. Čtyřicet jedna dotazovaných více spořicíh účtů **nemá**.

Otázka č. 13 – Využíváte stavební spoření pro úsporu peněz dětem?

Stavební spoření je jedním z neoblíbenějších produktů pro rodiče, kteří chtějí spořit peníze svým dětem, což se částečně potvrdilo již v otázce č. 6.

U této otázky jsou odpovědi vyrovnané. Dvacet osm respondentů odpovědělo, že **spoří peníze dětem** formou stavebního spoření a také 28 respondentů **dětem nespoří**. Padesát pět dotazovaných **děti** vůbec **nemá**.

9.2 Porovnání nabídek stavebního spoření

K porovnání nabídek stavebních spořitelen byly vybrány 3 instituce, které mimo jiné nabízí stavební spoření, a to ČSOB, Modrá pyramida a Moneta.

9.2.1 Vybrané spořitelny

ČSOB

ČSOB spořitelna je mimo jiné známá pod názvem Liška. Vlastníkem spořitelny je ČSOB, jež má stoprocentní podíl. Řídí ji belgická *KBC* banka. Pod názvem Českomoravská stavební spořitelna fungovala do března 2021. Poštovní spořitelna je též součástí ČSOB. Na českém trhu funguje spořitelna od roku 1993 (Divinová, 2022).

Modrá pyramida

Majitelem Modré pyramidy je Komerční banka, která je vlastníkem sta procent akcií. Komerční banka z podstatné většiny náleží finanční skupině *Société Générale*, jež pochází z Francie. Menší podíl vlastní menšinoví akcionáři, kde jejich většinu tvoří fyzické osoby České republiky. Spořitelna působí na českém trhu od roku 1993 (Divinová, 2022).

Moneta

Pod názvem *Wüstenrot* stavební spořitelna působila Moneta do roku 2020, kdy byla odkoupena Monetou Money Bank od německého koncernu *Wüstenrot & Württembergische AG*. Moneta Money bank vznikla v roce 2016. Největší podíl měla na konci února 2022 česká společnost *Tanemo*. Mezi drobnější akcionáře se řadí například rakouské sdružení *Raiffeisen Bank Internacional* a další. *Wüstenrot* stavební spořitelna a dnes již Moneta svou činnost na českém trhu zahájila v roce 1993 (Divinová, 2022).

9.3 Nabídky stavebních spořitel

Některé spořitelny nabízí více programů než pouze jeden. Pro účely porovnání však byl u každé z nich vybrán jeden program, který je využíván. V tabulce níže je uveden program od každé spořitelny a pod ním parametry náležící do daného programu stavebního spoření od jednotlivých spořitel.

ČSOB nabízí jeden program *Standard Spořicí*, který je cílen na klienty, jejichž zájmem je hlavně spořit. Pokud má klient zájem o meziúvěr, tedy chce získat peníze na bytové potřeby dříve, lze si založit jeden z programů *Standard 15*, *Standard 20*, *Standard 25*

nebo **Standard 30**. Jelikož z dotazníkového šetření vyplynulo, že lidé si častěji stavební spoření zakládají především kvůli spoření, k porovnání s jinými produkty spořitelen byl vybrán program **Standard Spořicí**. Smlouvu u ČSOB o stavební spoření lze uzavřít bez vstupního poplatku. Poplatek za vedení účtu tvoří 360 Kč za rok. Úroková sazba se skládá ze základní sazby 1 % a k ní je přičtena sazba 0,5 % ročně, musí však klient spořit měsíčně a neměnit svoji strategii. Bonus je připsán na konci šestiletého období. Pokud by klient z nějakého důvodu chtěl ukončit smlouvu o stavebním spoření dříve než po skončení vázací lhůty, může u ČSOB smlouvu po 3 letech vypovědět zdarma. Pokud by chtěl smlouvu ukončit dříve, zaplatí spořitelně 0,5 % z již naspořené částky. Klient, který si po skončení vezme úvěr, bude při jeho splácení platit úvěrovou úrokovou sazbu ve výši 4 % p. a. Možnost snížení i zvýšení cílové částky je u ČSOB zdarma (Fučíková, 2022).

Modrá pyramida také nabízí více programů ke spoření. Pro uložení větší sumy se klientům doporučuje program **Efekt** a **Efekt plus**. Pro běžné spoření je vytvořen program, kterému se podrobněji věnuje tabulka níže, a to **Moudré spoření**. Při založení spoření je vstupní poplatek zdarma. Poplatek za vedení účtu je ve výši 300 Kč za rok. Základní úroková sazba je tvořena základní sazbou 0,5 % ročně. Bonus tvoří 1 %, který je klientovi připsán, pokud spoří celých 6 let a pokud součet vkladů je v každém roce nejméně 0,5 % z cílové částky za každý ukončený měsíc. Za předčasné ukončení stavebního spoření si spořitelna účtuje 1 % z naspořené částky. Teprve po skončení šestiletého období je ukončení spoření bez poplatků. Pokud by si klient po spoření chtěl vzít úvěr, úvěrová úroková sazba bude tvořit 3,49 % ročně. Možnost snížení cílové částky je u Modré pyramidy zdarma. Zvýšení cílové částky závisí na účelu navýšení. Pokud klient navyšuje cílovou částku za účelem úvěru, je navýšení zdarma. Pokud si však klient cílovou částku chce navýšit z důvodu spoření, platí navíc částku úměrnou zvýšení cílové částky (Vybulka, 2022).

Moneta opět nabízí více programů stavebního spoření, kdy typ programu závisí na věku zakladatele spoření. Zvýhodněnou nabídku má Moneta pro děti a mladé do 24 let a osoby 55+ v podobě programů **Kamarád+**, **Kamarád** a **Stavební spoření 55+**. Pokud by klient měl zájem o úvěr, je pro něj výhodný program **NaÚvěr N2** nebo program **NaÚvěr Z2**. Tabulka se podrobněji zabývá programem **ProSpoření**, jež patří mezi běžné spoření. Uzavření smlouvy je opět zdarma. Za vedení účtu si spořitelna přičítá poplatek 324 Kč za rok. Základní úroková sazba je ve výši 1,7 % p. a. Po uplynutí 2 let lze ukončit spoření zdarma bez poplatků. Pokud klient ukončí spoření dříve, zaplatí 0,9 % z cílové částky.

Pokud si klient vezme úvěr, platí z něj úvěrovou úrokovou sazbu ve výši 4,69 % ročně. Při snížení cílové částky klient zaplatí 0,9 % z rozdílu cílových částek. Pokud bude chtít cílovou částku navýšit, zaplatí 1 % z rozdílu cílových částek. Navíc má Moneta v současné nabídce jednorázový bonus 2 000 Kč pro klienty, kteří uzavřou spoření do konce dubna 2022 (Konečná, 2022).

Tabulka 8 - Parametry programů stavebního spoření

	ČSOB	Modrá pyramida	Moneta
Tarif	<i>Standard Spořicí</i>	<i>Moudré spoření</i>	<i>Pro.Spoření</i>
Vstupní poplatek	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Poplatek za vedení účtu (roční)	360 Kč	300 Kč	324 Kč
Úroková sazba (p. a.)	Základní 1 %, 0,5 % bonus	Základní 0,5 %, 1 % bonus	Základní 1,7 %
Předčasné ukončení spoření	Zdarma po 3 letech, 0,5 %	1 % z naspořené částky	Zdarma po 2 letech, 0,9 %
Úvěrová úroková sazba (p. a.)	4 %	3,49 %	4,69 %
Snížení cílové částky	Zdarma	Zdarma	0,9 % z rozdílu CČ
Zvýšení cílové částky	Zdarma	Za účelem úvěru = zdarma Spoření = částka úměrná zvýšení CČ	1 % z rozdílu CČ

Zdroj: ústní rozhovory s paní Fučíkovou, Konečnou a panem Výbulkou

9.4 Výpočet variant spoření pomocí vícekriteriálního rozhodování

K výpočtu nejlepší varianty spoření byla z vícekriteriálního hodnocení využita *metoda váženého součtu*, neboli metoda WSA. V příloze 2 a 3 jsou uvedeny výsledky a výpočty s konkrétními postupy provedené metody. Z parametrů, které jsou uvedeny v tabulce výše, byly použity 3 kritéria, a to úroková sazba, poplatky za vedení účtu a úvěrová úroková sazba. Tato tři kritéria byla nejvíce volena v dotazníku jako klíčová při volbě stavebního spoření. Z toho důvodu byla kritéria využita v početní části.

Metoda využívá pro dílčí užítky lineární užítkovou funkci. Ta je dána nejlepšími a nejhoršími daty, kdy užitek z nejlepší varianty je roven 1 a z nejhorší je roven 0.

Dílčí užítky kritérií se násobí vahou kritéria. Váhy byly určeny pomocí procentuálního výpočtu z výsledků plynoucí z dotazníku. 100 % tvořilo 75 respondentů, kteří označili za nejdůležitější výše zmíněná kritéria, jimiž jsou výše úrokové sazby, poplatky za vedení účtu a úvěrová úroková sazba. Váhy byly počítány z počtu respondentů, kteří zvolili jednotlivá kritéria.

Celkový užitek je dán součtem vážených dílčích užiteků. Závěr metody je doporučení výběru varianty s nejvyšším užitekem.

Nejlepší nabídku spoření z vybraných spořitelen představuje *Moneta*. Ve výsledcích je hodnota Monety 0,816, jež je nejbližší číslu 1, což představuje největší užitek z nabízených možností. Velmi dobré podmínky z prvního pohledu nabízí v parametrech úrokové sazby a nízké poplatky za vedení účtu. Současně také nabízí jednorázově bonus při uzavření spoření do konce dubna, což přidává Monetě na atraktivitě pro nové zájemce o spoření. Druhou nejlepší nabídku má na trhu Modrá pyramida s výsledkem 0,24. U této spořitelny je nejnižší poplatek za vedení účtu. V ostatních parametrech je však lepší nabídka od Monety. Ze tří vybraných spořitelen představuje nejhorší nabídku varianta od ČSOB, která vyšla 0,0843 a v žádném z porovnaných kritérií není nejlepší.

10. Závěr

Tato bakalářská práce je zaměřena na stavební spoření jako finanční produkt, který patří k mladším produktům na trhu, přesto je však jeden z nejvíce využívaných.

Práce je rozčleněna na tři části. V první části je popsána historie stavebního spoření, která je velmi obsáhlá. Nejsou opomenuty základní pojmy stavebního spoření a charakteristika účelu tohoto produktu. Je zde popsáno fungování stavebního spoření, které je z části dáno zákonem, aby byla zajištěna ochrana jak klienta, tak spořitelny. Regulace zákonem je také nutná pro ochranu samotného státu, jelikož se jedná o produkt, na který stát svým občanům přispívá. Z toho důvodu práce obsahuje podstatné informace o možnosti získání státní podpory. V práci jsou podrobně popsány fáze spoření, které jsou pro klienta důležité podle zvolené strategie. Spořicí fáze se zaměřuje na popis této fáze, náležitosti při uzavírání stavebního spoření, ale také na její průběh a ukončení. Spořicí fáze může volně přejít ve fázi úvěrovou, kterou se tato práce zabývá a kterou popisuje. Dále práce popisuje možnosti výpočtu celkově naspořené částky za pomoci krátkodobého a dlouhodobého spoření, které je dále rozděleno na předlhůtní a polhůtní spoření. Teoreticky jsou v práci vysvětleny metody vícekritériálního rozhodování, které jsou následně potřebné v praktické části práce.

Druhá část se zabývá dotazníkovým šetřením, které zkoumá, jak je stavební spoření oblíbené a využívané mezi obyvatelstvem. Dotazník byl cílen na všechny věkové kategorie a pohlaví, aby výsledky byly co nejvíce objektivní. Počáteční otázky zjišťují, zda má respondent založené stavební spoření nebo ne. Dále se otázky podrobněji zabývají, co je pro respondenta u stavebního spoření podstatné a jaká kritéria pro něj nejsou příliš důležitá.

Poslední část bakalářské práce se věnuje porovnání parametrů a kritérií, které náleží do programů různých stavebních spořitelen. Začátek je věnován stručnému popisu vybraných spořitelen. Práce se zabývá výběrem jednoho programu u každé spořitelny a jeho analýzou. Z programů spořitelen byla vybrána kritéria, která byla následně využita v početní části. V této části jsou kritéria srovnávána pomocí metody váženého součtu (WSA), která za pomoci programu Excel propočítává s využitím vah nejlepší variantu spoření. Zde byla využita data z dotazníkového šetření.

Podmínky pro stavební spoření jsou v zásadě velmi podobné. Některé z nich se liší, jiné jsou podobné či stejné jako u konkurence.

Dotazník potvrzuje skutečnost, že stavební spoření je velmi oblíbené, a to hned z několika hlavních důvodů. Důležitou skutečností je to, že již není omezeno využití financí po skončení spoření na bytové potřeby. To však nic nemění na skutečnosti, že lidé si produkt stále volí k úspoře peněz na své bydlení. Dalším důvodem založení je spoření pro děti. Jedná se o produkt, který je jako jeden ze dvou produktů na trhu finančně podporován státem a z toho důvodu je více atraktivní. Lidé také produkt nejčastěji volí pro úsporu svých financí. Účelem bylo zjistit, z jakého důvodu někteří lidé stavební spoření nevyužívají, kdy z výsledků plyne, že o něj lidé nemají zájem nebo ho jednoduše nepotřebují.

Porovnávány byly tři stavební spořitelny v druhé části praktické práce. Z výpočtů metodou WSA vyplývá, že nejlepší nabídku stavebního spoření má v současnosti Moneta. Ve výsledcích je hodnota Monety 0,816, jež je nejbližší číslu 1, což představuje největší užitek z nabízených možností.

Summary and keywords

The bachelor thesis focuses on comparison of specific building savings offers at selected institutions operating on the Czech market. The thesis contains functioning and conditions for the establishment of building savings. The information obtained from the questionnaire focused on the popularity of building savings among the population, shows that building savings is still widely used as a product to save money among other financial products. When determining the best offer, multicriteria decision-making is used, where all important factors for selecting a suitable building offer are included and taken into account. The institutions Modrá pyramida, ČSOB and Moneta are selected for comparison. The data for the comparison of offers are collected through an interview in selected institutions. The conclusion of the bachelor thesis is to determine the most advantageous offer of building savings from the three selected institutions.

Keywords: building savings, comparison of building savings, building savings on Czech market, financial product, multicriteria decision-making

Přehled použité literatury

- 1) Lukáš, V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny* (s. 18, 38, 45). Praha: Ekopress.
- 2) Kielar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress.
- 3) Lukáš, V., & Kielar, P. (2007). *Stavební spoření a stavební spořitelny* (1. vyd.) (s. 62). Praha: Ekopress.
- 4) Doucha, R. (1995). *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha: Grada.
- 5) Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty* (3. přeprac. vyd.). Praha: Linde.
- 6) Faltová, I., Leitmanová, I., Klufová, R., Freibellová, J. & Klicnarová, J. (2012). *Regionální rozvoj – přístupy a nástroje*. Praha: Alfa.
- 7) Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.
- 8) Tzeng, G. H., & Huang, J. -J. (2011). *Multiple attribute decision making: methods and applications*. CRC Press.
- 9) Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého* (8. rozšíř. vyd.) (s. 83, 87, 92, 95). Praha: Grada.

Seznam internetových zdrojů

- 1) Historie stavebního spoření [Online]. Retrieved January 10, 2022, from <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.
- 2) Jak funguje stavební spoření [Online]. Retrieved January 10, 2022, from <https://www.mesec.cz/specially/stavebni-sporeni/jak-funguje-stavebni-sporeni/>.
- 3) Stavební spořitelny [Online]. Retrieved January 20, 2022, from <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>.
- 4) Grafy stavebního spoření [Online]. Retrieved March 10, 2022, from <https://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>.
- 5) Jak získat státní příspěvek na stavení spoření a nepřijít o něj [Online]. Retrieved January 10, 2022, from <https://www.modrapyramida.cz/clanky/magazin/podminky-statniho-prispevku-na-stavebni-sporeni>.
- 6) Asociace českých stavebních spořitelů [Online]. Retrieved March 10, 2022, from <https://www.acss.cz/>.

- 7) Nové smlouvy o stavebním spoření [Online]. Retrieved March 10, 2022, from <https://www.stavebky.cz/nove-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-pocet/>.
- 8) Kielar, P. Podle ministerstva financí je průměrná částka na účtu stavebního spoření 112 tisíc korun [Online]. Retrieved March 10, 2022, from <https://www.stavebky.cz/podle-ministerstva-financi-je-prumerna-castka-na-uctu-stavebniho-sporeni-112-tisic-korun/>.
- 9) Divinová, J. Kdo vlastní banky v Česku a které jsou opravdu české. Přehled [Online]. Retrieved March 10, 2022, from <https://www.penize.cz/osobni-ucty/429689-kdo-vlastni-banky-v-cesku-a-ktere-jsou-ceske-prehled-majitelu>.
- 10) ČSOB Stavební [Online]. Retrieved February 15, 2022, from <https://www.csob-stavebni.cz>
- 11) Moneta [Online]. Retrieved February 15, 2022, from <https://www.moneta.cz>
- 12) Modrá pyramida [Online]. Retrieved February 15, 2022, from <https://www.modrapyramida.cz>

Seznam grafů, obrázků, tabulek a příloh

Seznam grafů

Graf 1 - Počet smluv ve fázi spoření ke konci roku	13
Graf 2 - Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč).....	16
Graf 3 - Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech	21
Graf 4 - Státní podpora stavebního spoření (mld. Kč)	31
Graf 5 - Porovnání věku respondentů	39
Graf 6 - Porovnání dosaženého vzdělání respondentů	39
Graf 7 - Finanční produkty využívané ke spoření	41
Graf 8 - Účel založení stavebního spoření	44
Graf 9 - Výběr stavební spořitelny	46
Graf 10 - Délka založeného stavebního spoření.....	47
Graf 11 - Časový interval, v jakém je spoření placeno	48

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Nově uzavřené smlouvy během posledních 5 let.....	11
Tabulka 2 - Úroky z jednotlivých splátek při krátkodobém předlhučným spoření	24
Tabulka 3 - Úroky z jednotlivých splátek při krátkodobém polhůčným spoření	26
Tabulka 4 - Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém předlhučným spoření	28
Tabulka 5 - Úroky z jednotlivých splátek při dlouhodobém polhůčným spoření	29
Tabulka 6 - Důvody založení stavebního spoření	42
Tabulka 7 - Důležité kritérium při založení stavebního spoření	45
Tabulka 8 - Parametry programů stavebního spoření	51

Seznam příloh

Příloha 1 - Dotazník	59
Příloha 2 - Výpočet pomocí metody WSA.....	61
Příloha 3 - Výpočet pomocí metody WSA s rozepsanými vzorci.....	62

Přílohy

Příloha 1 - Dotazník

Dobrý den,

věnujte prosím několik minut svého času vyplnění tohoto dotazníku, který vám nezabere více než 5 minut.

Jmenuji se Kateřina Fafílková a jsem studentka ekonomické fakulty Jihočeské univerzity, obor Obchodní podnikání.

V rámci mé bakalářské práce na téma Srovnání stavebního spoření na českém trhu jsem vytvořila dotazník, jehož cílem je zjistit oblibu stavebního spoření na českém trhu.

Dotazník je anonymní a slouží pouze pro účely mé bakalářské práce.

Při vyplňování prosím o pravdivé odpovědi a o zodpovězení všech otázek.

Pokud u otázky č. 7 zní vaše odpověď "Nemám stavební spoření", napište důvod a zbytek dotazníku již nemusíte vyplňovat, ale je třeba celý dotazník na konci odeslat.

Předem děkuji za vyplnění a váš čas.

1. Jakého jste pohlaví?

- Muž
- Žena

2. Kolik vám je let?

- 18-24,
- 25-34,
- 35-44,
- 45-54,
- 55-64,
- 65 a více

3. Jaká je vaše úroveň dokončeného vzdělání?

- Základní
- Středoškolské bez maturity
- Středoškolské s maturitou
- Vyšší odborné
- Vysokoškolské

4. Spoříte si peníze přes určitý finanční produkt?

- Ano
- Ne

5. Jaký finanční produkt ke spoření využíváte?

- Spořicí účty
- Vkladní knížky
- Termínované vklady
- Stavební spoření
- Investice
- Penzijní spoření
- Žádný
- Jiný produkt...

6. Zdůvodněte, zda máte, nemáte nebo jste měl/a stavební spoření:

(Vypisovací odpověď)

Pozn. Pokud někdo odpoví u této otázky NE, dotazník by pro něj končil už zde.

7. Za jakým účelem jste si založil/a stavební spoření?

- Financování vlastního bydlení
- Získání úvěru po skončení stavebního spoření
- Určitý způsob zhodnocení peněz
- Spoření pro děti
- Rekonstrukce bydlení
- Jiný důvod...

8. Jaké kritérium je pro vás nejdůležitější při výběru stavebního spoření?

- Instituce, u které má spoření
- Výše úrokové sazby u spoření
- Výše vstupního poplatku
- Podmínky pro dřívější ukončení stavebního spoření
- Roční procentuální sazba nákladů
- Poplatky za vedení stavebního spoření
- Získání úvěru po skončení stavebního spoření
- Jiné kritérium...

9. U jaké instituce máte stavební spoření?

- Moneta
- Raiffeisenbank
- ČSOB
- Modrá pyramida
- Komerční banka
- Poštovní spořitelna
- Wüstenrot
- Jiná instituce...

10. Jak dlouho máte založené stavební spoření?

- 1-2 roky
- 3-4 roky
- 5-6 let
- 7 a více

11. V jakém časovém intervalu platíte stavební spoření?

- Měsíčně
- Čtvrtletně
- Půlročně
- Ročně

12. Máte v rodině více než jeden spořicí účet?

- Ano
- Ne

13. Využíváte stavební spoření pro úsporu peněz dětem?

- Ano
- Ne
- Nemám děti

Příloha 2 - Výpočet pomoci metody WSA

spořitelny	K1 Úroková sazba	K2 Poplatek za vedení účtu	K3 Úvěrová úroková sazba	
ČSOB	1,5	360	4	
MP	1,5	300	3,49	
Moneta	1,7	324	4,69	
Kritérium	MAX	MIN	MIN	
váhy	57	7	11	
normované váhy	0,76	0,093	0,147	
				užitek
nejlepší	1,7	300	3,49	1
nejhorší	1,5	360	4,69	0
směrnice	5	-0,016666667	-0,833333333	
absolutní člen	-7,5	6	3,908333333	
				agreg užitek
ČSOB	0	0	0,575	0,084333333
MP	0	1	1	0,24
Moneta	1	0,6	0	0,816

Příloha 3 - Výpočet pomocí metody WSA s rozepsanými vzorci

spořitelny	K1 Úroková sazba	K2 Poplatek za vedení účtu	K3 Úvěrová úroková sazba	
ČSOB	1,5	360	4	
MP	1,5	300	3,49	
Moneta	1,7	324	4,69	
Kritérium	MAX	MIN	MIN	
váhy	57	7	11	
normované váhy	$=B7/(B7+C7+D7)$	$=C7/(B7+C7+D7)$	$=D7/(B7+C7+D7)$	
				užitek
nejlepší	$=MAX(B2:B4)$	$=MIN(C2:C4)$	$=MIN(D2:D4)$	1
nejhorší	$=MIN(B2:B4)$	$=MAX(C2:C4)$	$=MAX(D2:D4)$	0
směrnice	$=(E10-E11)/(B10-B11)$	$=(E10-E11)/(C10-C11)$	$=(E10-E11)/(D10-D11)$	
absolutní člen	$=-B13*B11$	$=-C13*C11$	$=-D13*D11$	
				agreg užitek
ČSOB	$=\$B\$14+\$B\$13*B2$	$=\$C\$14+\$C\$13*C2$	$=\$D\$14+\$D\$13*D2$	$=SOUČIN.SKALÁRNÍ(B16:D16*\E
MP	$=\$B\$14+\$B\$13*B3$	$=\$C\$14+\$C\$13*C3$	$=\$D\$14+\$D\$13*D3$	$=SOUČIN.SKALÁRNÍ(B17:D17*\E
Moneta	$=\$B\$14+\$B\$13*B4$	$=\$C\$14+\$C\$13*C4$	$=\$D\$14+\$D\$13*D4$	$=SOUČIN.SKALÁRNÍ(B18:D18*\E