

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza trhu stavebního spoření v České republice

Iveta Fidlerová

© 2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Iveta Fidlerová

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza trhu stavebního spoření v České republice

Název anglicky

Analysis of the building savings market in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je provést analýzu trhu stavebního spoření v České republice, jeho využití k řešení problému bydlení pořízením vlastní nemovitosti a zejména porovnání současných podmínek stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelů.

Vedlejším cílem práce je zhodnotit, zda mladí lidé/studenti vědí, jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

Metodika

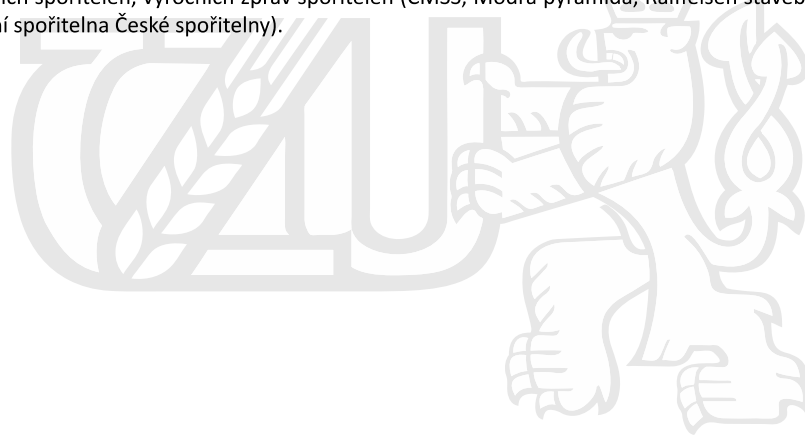
V první kapitole práce budou vymezeny základní pojmy problematiky úvěrů na bydlení se zaměřením na stavební spoření. Poté bude práce zaměřena na historický vývoj stavebního spoření v České republice. Do tohoto bodu bude zahrnuta i legislativa a ostatní právní předpisy. Rovněž bude shrnut celý postup při uzavírání stavebního spoření. Budou popsány konkrétní fáze a úkony.

Následovat bude praktická část práce. Následující kapitoly budou zaměřeny na jednotlivé nabídky společností, bude zhodnocena jejich úspěšnost na trhu a krátce popsána jejich firemní historie. Také podle základních ukazatelů (nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami – občany, smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, reálně vyplacená státní podpora (v daném období), průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok, naspořená částka, počet úvěrů přidělených na základě smluv o stavebním spoření) bude zhodnocen vývoj stavebního spoření na trhu v letech 2008 – 2018.

Pomocí dotazníkového šetření budou respondentům položeny otázky ohledně jejich poznatků a zkušeností v této oblasti (zda mají uzavřené stavební spoření, popř. u jaké společnosti) a zda mladí lidé/studenti vědí jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

Závěrečná kapitola bude patřit zhodnocení celkových výsledků.

Data budou získána převážně z oficiálních zdrojů, zejména Českého statistického úřadu, Asociace českých stavebních spořitelen, výročních zpráv spořitelen (ČMSS, Modrá pyramida, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny).



Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Stavební spoření, úvěr, bydlení, banka, financování, stavební spořitelna, hypoteční úvěr, realitní trh, komparace, státní podpora, nemovitost, zajištění, fixace.

Doporučené zdroje informací

BRČÁK, J. – SEKERKA, B. – STARÁ, D. *Makroekonomie – teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.
DOUCHA, R. Stavební spoření. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-894-6.
DOUCHA, R. Stavební spoření – výhody a rizika. Praha: Grada Publishing, 1995. ISBN 80-7169-182-8.
JUREČKA, V. *Makroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0251-8.
RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.
REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-240-6.
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení. Brno: Era, 2007. ISBN 978-80-7266-079-6.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 6. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 02. 2021

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 15.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Kopecké, Ph.D., pod jejímž vedením tato práce vznikla, za její odborné vedení a cenné připomínky při konzultacích, projevenou ochotu spolupracovat a trpělivost při zpracování této bakalářské práce. Dále děkuji respondentům dotazníkového šetření.

Analýza trhu stavebního spoření v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá analýzou trhu stavebního spoření na území České republiky. V teoretické části jsou popsány základní pojmy, historický vývoj stavebního spoření v České republice a příslušná legislativa a právní předpisy. Praktická část práce zahrnuje využití stavebního spoření k řešení problému bydlení pořízením vlastní nemovitosti a porovnání současných podmínek stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitel. Mezi vybrané ukazatele, podle kterých je zhodnocen vývoj trhu v letech 2008–2018, patří nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami, reálně vyplacená státní podpora (v daném období), průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok, naspořená částka, počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření a počet úvěrů přidělených na základě smluv o stavebním spoření. Data jsou získána převážně z oficiálních zdrojů, zejména Českého statistického úřadu, Asociace českých stavebních spořitel, výročních zpráv spořitel.

Klíčová slova: stavební spoření, úvěr, bydlení, banka, financování, stavební spořitelna, hypoteční úvěr, realitní trh, komparace, státní podpora, nemovitost, zajištění, fixace

Analysis of the building savings market in the Czech Republic

Abstract

The bachelor thesis analyses the building savings in the Czech Republic. Theoretical part describes the basic concepts, historical development of building savings in the Czech Republic and relevant legislation. Practical part of this thesis includes using of building savings to solve the housing problems and comparison of current building savings conditions at building society. Building savings market is evaluated in the 2008-2018. Among the selected indicators include the new contracts of building savings, the average target amount for new contracts, state aid paid in a given year, average state aid granted to building savings contract for a year, amount of savings, amount of building savings contracts and the number of loans assigned on the basis of contracts of building savings. This work is prepared on the basis of statistical data especially Czech statistical office, Association of Czech buildings societies, annual report of building societies.

Keywords: building savings, loan, housing, bank, financing, building society, mortgage loan, real estate market, comparison, state support, real estate, securing, fixation

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	14
2.1 Cíl práce	14
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	16
3.1 Vznik a význam stavebního spoření	16
3.2 Trh stavebního spoření v České republice	19
3.3 Definice stavebního spoření	20
3.4 Účastník stavebního spoření	20
3.5 Smlouva u stavebním spoření	20
3.5.1 Uzavření smlouvy	20
3.5.2 Ukončení či odstoupení od smlouvy	20
3.5.3 Úmrtí účastníka stavebního spoření.....	22
3.5.4 Uzavření a výpověď smlouvy o stavebním spoření u nezletilých	22
3.6 Volba cílová částky a podmínky pro její přidělení	23
3.7 Tarif.....	23
3.8 Hodnotící číslo	24
3.8.1 Hodnotící číslo vypočítané pomocí úroků	24
3.8.2 Hodnotící číslo vypočítané za pomoci součtu zůstatků na účtu	24
3.9 Úrokové sazby a poplatky	25
3.10 Státní podpora	26
3.11 Fáze stavebního spoření	27
3.12 Spoření	28
3.13 Fáze čerpání úvěru	28
3.13.1 Úvěr ze stavebního spoření.....	28
3.13.2 Překlenovací úvěr	29
3.14 Bytová politika	31
3.15 Vývoj počtu hypotečních úvěru vs. úvěrů ze stavebního spoření	32
4 Praktická část	34
4.1 Vybrané spořitelny poskytující stavební spoření v České republice	34
4.1.1 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.	34
4.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	34
4.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	35
4.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	36
4.1.5 MONETA stavební spořitelna	36
4.2 Nabídky 2 vybraných stavebních spořitel 37	37

4.3	Vývoj stavebního spoření v letech 2008-2018	41
4.3.1	Vývoj nově uzavřených smluv	41
4.3.2	Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv	41
4.3.3	Vývoj reálně vyplacené státní podpory	42
4.3.4	Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu	43
4.3.5	Vývoj naspořené částky	44
4.3.6	Vývoj počtu smluv ve fázi spoření a úvěrů přidělených na základě smluv	45
4.4	Výsledky vlastního dotazníkového šetření	48
5	Výsledky a diskuse	59
5.1	Hlavní cíl práce	59
5.2	Dílčí cíl práce	61
5.3	Vedlejší cíl práce	65
	Závěr	67
6	Seznam použitých zdrojů.....	70
6.1	Knižní zdroje	70
6.2	Internetové zdroje	71
7	Přílohy	78

Seznam obrázků

Obrázek 1:	Barometr oblíbenosti spoření 4. čtvrtletí 2018	19
Obrázek 2:	Výpovědní lhůta u smlouvy o stavebním spoření	21
Obrázek 3:	Přehled vývoje státní podpory od vzniku stavebního spoření	27
Obrázek 4:	Fáze spoření.....	28
Obrázek 5:	Překlenovací úvěr	30
Obrázek 6:	Nabídka společnosti ČMSS.....	54
Obrázek 7:	Nabídka společnosti MPSS	55
Obrázek 8:	Nabídka společnosti RSTS	55
Obrázek 9:	Zdá se Vám nabídka společnosti ČMSS (ČSOB SS) optimální?.....	56
Obrázek 10:	Zdá se Vám nabídka společnosti MPSS optimální?.....	57
Obrázek 11:	Zdá se Vám nabídka společnosti RSTS optimální?	57
Obrázek 12:	Jste spojen/a se stavební spořitelnou?	57
Obrázek 13:	Splnilo stavební spoření Vaše očekávání?	58
Obrázek 14:	Jsou pro Vás podmínky stavebního spoření srozumitelné?.....	58

Seznam tabulek

Tabulka 1: Vklady a objemy úvěrů stavebních spořitelen v Evropě	18
Tabulka 2: Struktura bytového fondu podle právního užívání v České republice v letech 1970-2011	32
Tabulka 3: O ČSOB stavební spořitelně	34
Tabulka 4: O Modré pyramidě stavební spořitelně	35
Tabulka 5: O Raiffeisen stavební spořitelně	35
Tabulka 6: O Stavební spořitelně České spořitelny	36
Tabulka 7: O MONETA Stavební Spořitelně	37
Tabulka 8: Nabídka společnosti ČSOB SS	38
Tabulka 9: Nabídka společnosti MSS	40
Tabulka 10: Věková kategorie respondentů	48
Tabulka 11: Struktura úvěrů v letech 2008, 2011 a 2018	60
Tabulka 12: Komparace úrokových sazeb a ročního zhodnocení vkladů u 2 vybraných společností	63
Tabulka 13: Komparace dalších atributů u úvěrů u 2 vybraných společností	64
Tabulka 14: Nabídky vybraných společností	66
Tabulka 15: Vybraná kritéria seřazená dle důležitosti	66

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu hypotečních úvěrů vs. úvěrů ze stavebního spoření	33
Graf 2: Vývoj nově uzavřených smluv v ČR v letech 2008-2018	41
Graf 3: Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv v ČR v letech 2008-2018	42
Graf 4: Vývoj reálně vyplacené státní podpory v ČR v letech 2008-2018	43
Graf 5: Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu v ČR v letech 2008-2018 ...	44
Graf 6: Vývoj naspořené částky v ČR v letech 2008-2018	45
Graf 7: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření v ČR v letech 2008-2018	46
Graf 8: Vývoj počtu úvěrů přidělených na základě smluv v ČR v letech 2008-2018	46
Graf 9: Vývoj objemu úvěrů přidělených na základě smluv v ČR v letech 2008-2018	47
Graf 10: Struktura respondentů	48

Graf 11: Máte stavební spoření?	49
Graf 12: Stavební spoření máte/plánujete mít založené u:	50
Graf 13: Stavební spoření jste si založil/a s cílem	50
Graf 14: Jak často přispíváte na své spořicí konto?	51
Graf 15: Jakou částkou přispíváte na Vaše spořicí konto?	52
Graf 16: Kolik znáte stavebních spořitelen?	52
Graf 17: Víte kolik činí státní podpora v ČR?	52
Graf 18: Znáte pojem hodnotící číslo?	53
Graf 19: Znáte pojem překlenovací úvěr?	53
Graf 20: Věděli jste, že naspořené peníze ze stavebního spoření můžete brát jako vlastní zdroj při poskytnutí hypotečního úvěru?	53
Graf 21: Věděli jste, že úvěr ze stavebního spoření můžete kdykoliv mimořádně splatit, aniž byste museli spořitelně zaplatit účelně vynaložené náklady a poplatky?	54
Graf 22: Seřadte podle důležitosti vybraná kritéria, podle kterých se rozhodujete, zda je nabídka společnosti optimální.	56
Graf 23: Zůstatky vkladových a úvěrových účtů	59
Graf 24: Struktura nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny	60
Graf 25: Komparace počtu nových smluv u jednotlivých stavebních spořitelen	61
Graf 26: Komparace počtu aktivních smluv u jednotlivých stavebních spořitelen	62
Graf 27: Vývoj bilanční sumy u jednotlivých stavebních spořitelen	62

Seznam použitých zkratk

MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
MPSS	Modrá pyramida
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
MSS	MONETA stavební spořitelna
AČSS	Asociace českých stavebních spořitelen
OR	Obchodní rejstřík

1 Úvod

Pro každého z nás je bydlení klíčovým aspektem pro klidný a spokojený život. Nicméně současný stav na trhu není rozhodně příznivý pro zájemce o koupi nemovitosti. Oproti předešlým rokům pořízení nemovitosti stále podléhá přísnějším podmínkám pro jeho získání. Pořízení či rekonstrukce nemovitosti patří dnes pro mnoho mladých lidí mezi klíčové otázky. Odpovědi jsou hypotéky či úvěry, které jsou v dnešní době jediným řešením pro řadu mladých lidí. Pokud ovšem chceme tyto produkty někdy v budoucnu využít, musíme mít určitou část financí našetřenou z vlastních zdrojů. Právě tyto finanční prostředky může člověk naspořit díky stavebnímu spoření. Proto se domnívám, že otázku bydlení je třeba začít řešit v době, kdy nemovitost kupovat ještě neplánujeme, ale připravit se na tuto budoucí variantu. Proto by měl každý z nás znát aspoň základní fakta z této oblasti, umět zvážit své finanční možnosti a správně si vybrat odpovídající produkt.

Stavební spoření je dnes jednoduché uzavřít, a proto je dostupné prakticky každému, kdo o spoření má zájem. Celý produkt tvoří 2 fáze – spoření a fázi úvěr, které se ovšem klient nemusí zúčastnit. Stavební spoření je stále oblíbeným produktem, a to především díky benefitu, kterým je vyplácení státní podpory. Z tohoto důvodu se domnívám, že je potřeba především mladým lidem představit fakta a ukázat jim výhody, popřípadě nevýhody spojené s uzavřením stavebního spoření s ohledem na budoucí pořízení nemovitosti či rekonstrukci bydlení. Tato práce si dává za cíl zanalyzovat trh se stavebním spořením a zorientovat se v problematice stavebního spoření a pomoci každému zájemci o stavební spoření si dobře vybrat optimální nabídku z možných společností na trhu.

V teoretické části bakalářské práce jsou vymezeny základní pojmy, se kterými je možné setkat v souvislosti se stavebním spořením, je popsán historický vývoj stavebního spoření v České republice, je zde také zahrnuta související legislativa a právní předpisy, o kterých by měl mít přehled uchazeč o stavební spoření. V následující kapitole jsou shrnuty podmínky, za kterých lze uzavřít stavební spoření. Nabídky a zhodnocení úspěšnosti společností na trhu je představena v závěrečné kapitole praktické části. Závěrečná kapitola patří zhodnocením výsledků dotazníkového šetření, které se týká jejich dosavadních poznatků a zkušeností v této oblasti.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je provést analýzu trhu stavebního spoření v České republice. Dílčím cílem je sledovat využití bankovního produktu stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření k financování pořízení vlastní nemovitosti. Dalším dílčím cílem je porovnání současných produktových nabídek vybraných stavebních spořitelů. Vedlejším cílem práce je zhodnotit, zda mladí lidé/studenti vědí, jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

2.2 Metodika

Práce je rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické. Teoretická část se zabývá základními pojmy, které jsou se stavebním spořením spjaty. V praktické části jsou představeny jednotlivé společnosti, které působí na českém trhu a na základě vybraných nabídek je porovnávána vzájemná úspěšnost. Následně je podle základních ukazatelů zhodnocen vývoj stavebního spoření na českém trhu. Vedlejším cílem práce je zhodnotit, zda mladí lidé/studenti vědí, jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

V první kapitole práce jsou vymezeny základní pojmy problematiky úvěrů na bydlení se zaměřením na stavební spoření. Poté je práce zaměřena na historický vývoj stavebního spoření v České republice. Do tohoto bodu je zahrnuta i legislativa a ostatní právní předpisy. Rovněž je zde shrnut celý postup při uzavírání stavebního spoření. Jsou popsány konkrétní fáze a úkony.

Následuje praktická část práce. Dílčí kapitoly jsou zaměřeny na jednotlivé nabídky vybraných společností, zhodnocení jejich úspěšnosti na trhu a krátce popsána jejich firemní historie. Také podle základních ukazatelů (nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami – občany, smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, reálně vyplacená státní podpora v daném období, průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok, naspořená částka, počet smluv ve fázi spoření, počet úvěrů přidělených na základě smluv o stavebním spoření) je zhodnocen vývoj stavebního spoření na trhu v letech 2008–2018.

Pomocí dotazníkového šetření jsou respondentům položeny otázky ohledně jejich poznatků a zkušeností v této oblasti (zda mají uzavřené stavební spoření, popř. u jaké společnosti) a zda mladí lidé/studenti vědí jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení. Závěrečná kapitola patří zhodnocení celkových výsledků. Dotazníkové šetření probíhalo elektronickou formou ve dnech od 13.12.2020 do 13.2.2021.

Data jsou získána převážně z oficiálních zdrojů, zejména Českého statistického úřadu, Asociace českých stavebních spořitelen, výročních zpráv spořitelen (ČSOB Stavební spořitelna), Modrá pyramida, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, MONETA stavební spořitelna).

3 Teoretická východiska

3.1 Vznik a význam stavebního spoření

O stavebních spořitelnách najdeme zmínku již ve druhé polovině 19. století. Vznikala řada družstev a spolků, které byly spjaté s Německem či Rakouskem-Uherskem řešící otázku menšího podnikání či financování bydlení. Podle vzoru svépomocných družstev¹ začaly vznikat v evropských zemích tzv. raiffeisenky. Raiffeisenky propagovaly dvě osobnosti spjaté s problematikou spoření – Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulzen-Delitzsch. Především Hermann Schulzen-Delitzsch položil základy tzv. občanských záložen, které byly známé v Čechách. Na českém území také vznikala spořitelní družstva, lidově řečené kampeličky. Kampeličky, pojmenované podle Františka Cyrila Kampelíka, se začaly objevovat již v 70. letech 19. století. Své největší slávy se ale dočkaly o 100 let později. V polovině 90. let 20. století nadšení nahradila vlna krachů, protože nebyla dostatečně definovaná legislativa a v zákonech existovala spousta mezer. Rozdíl mezi kampeličkami a občanskými záložny lze spatřit v klientele. Kampeličky sloužily především řemeslníkům na venkově a občanské záložny fungovaly pro živnostníky a maloobchodníky. Oba typy byly primárně založeny na vzájemné osobní důvěře než na právních základech (Kielar, Petr, 2010, s. 10-11) (Finance pro radost, 2017) (Lukáš, Vojtěch a Petr Kielar, 2014, s. 14).

Za první skutečnou stavební spořitelnu je považován svépomocný spolek zvaný „Společenstvo přátel“. Ten byl založený na začátku 20. století Georgem Kroppem v německém městě Wüstenrot. Společnost fungovala pouze několik měsíců a poté byla rozpuštěna z důvodu vysoké inflace, která znehodnotila vklady. Společnost byla obnovena až o pár let později. Po druhé světové válce řešilo Německo klíčový problém ohledně bydlení. Částečně tento problém řešily právě nově vznikající stavební spořitelny, které doposud obsahovaly elementy svépomocných družstev. Mezi takové elementy patřil například postup při přidělení úvěru. Kritérium, které rozhodovalo o tom, kdo získá úvěr, záviselo převážně na štěstí, protože existoval pouze systém náhodného losování. To se změnilo až koncem 30. let, kdy se začal přehodnocovat doposud používaný systém náhodné

¹ Svépomocná družstva byly spolky, která vznikaly v Anglii v 18. století, aby pomáhaly řešit otázku bydlení a financování drobného podnikání řemeslníků. Existovala společnost, zvaná Ketley's Building Society, která patří mezi první svépomocná družstva a je považovaná historicky za první stavební spořitelnu. (Kielar, Petr. 2010) (AČSS, 2020)

volby a začal vznikat systém založený na bodovém hodnocení. Než se bodové hodnocení dostalo do dnešní podoby, muselo projít značným vývojem (Kielar, Petr, 2010, s. 10-12) (AČSS, 2020).

Do devadesátých let 20. století bylo stavební spoření doménou Německa a Rakouska. Dodnes jsou tyto země velmocí stavebního spoření. V Německu působí přibližně 30 stavebních spořitelen (například Wüstenrot Bausparkasse, Bausparkasse Schwäbisch Hall či Allianz Dresdner Bauspar atd.). To, jestli klient získá státní podporu, závisí na mnoha faktorech. Klient musí být starší 16 let. Je kladen vyšší důraz na příjmy klienta. Pokud je klient svobodný, a jeho maximální roční daňový základ je do 25.600 euro, má nárok na státní podporu. Pokud se jedná o manželský pár, tak zde je hraniční hodnota do 51.200 eur. Státní podpora při splnění podmínek činí 8,8 % z uspořené částky za rok, nejvýše 516 eur. Němci dbají na to, aby nebyla státní podpora vyplácena lidem s vyššími příjmy. V Německu ovšem existují další formy státních příspěvků. Jedná se o příspěvek na tvorbu majetku a příspěvek na zajištění ve stáří. Zaměstnavatel v tomto případě přispívá na konto stavebního spoření svého zaměstnance. Platí ovšem podmínka, která tvrdí, že pokud daňový základ nepřekročí u svobodného 17.900 euro, popřípadě u manželského páru 35.800 euro, má zaměstnanec nárok na příspěvek od státu ve výši 9 % z příspěvku zaměstnavatele. Nejvyšší hranice pro výpočet podpory je 470 eur. Příspěvek na zajištění ve stáří je ve výši až 154 eur ročně. S tímto příspěvkem se váže omezené nakládání s vkladem. V praxi to znamená, že klient může získat až 45 eur (státní příspěvek) a 42,3 eur (příspěvek na tvorbu majetku). Dohromady tedy získá 82,3 eur (cca 2 250 Kč). S příspěvkem na stáří lze získat až 241,3 eur (cca 6 220 Kč) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 15-16) (dumazahrada.cz, 2004).

Další země, ve kterých se po roce 1990 spoření rozšířilo bylo Slovensko, Maďarsko, Chorvatsko či Rumunsko. Na Slovensku působí od roku 1992 pouze 3 stavební spořitelny (Prvá stavebná sporiteľňa, Wüstenrot stavebná sporiteľňa a ČSOB stavebná sporiteľňa). Od roku 1996/1997 do 1999 byla pro účastníky stavebního spoření podmínka doložení dokladů, kde bylo potvrzeno, že naspořená částka byla určená pouze pro bytové účely. V roce 1999 byla podmínka zrušena. V dnešní době se státní podpora na Slovensku pohybuje v rozmezí 5-15 % z uspořené částky za rok (nejvyšší hodnota může dosáhnout pouze do výše 66,39 eur) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 16-17) (hypoindex.cz, 2009).

V českých zemích se stavební spoření začalo objevovat již ve 20. století. Po druhé světové válce zmizelo úplně a bylo obnoveno až po roce 1989. První oficiální zákon o stavebním spoření nabyt platnost po rozdělení Československa a je znám pod číslem 96/1993

Sb. Jeho dnešní celá podoba zní následovně: „*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.*“ (PSP, 2020). Platnost tohoto zákona nabyla účinnosti dne 1. 4. 1993. V České republice mohou provozovat tuto spořicí činnost pouze banky s licenci (Kielar, Petr, 2010, s. 14) (AČSS, 2020) (PSP, 2020).

V poměrů s evropskými zeměmi je systém stavebního spoření České republiky považován za stabilní. V tabulce 1 je porovnání českého trhu s evropským trhem. Český trh se podílí na evropském trhu 6,34 %. Oproti německému trhu, který se na evropském trhu podílí 82,15 %. Objem úvěrů na českém trhu oproti evropskému činí 5,71 %, kdežto německý trh 80,43 % (e15.cz, 2019).

Tabulka 1: Vklady a objemy úvěrů stavebních spořitelen v Evropě

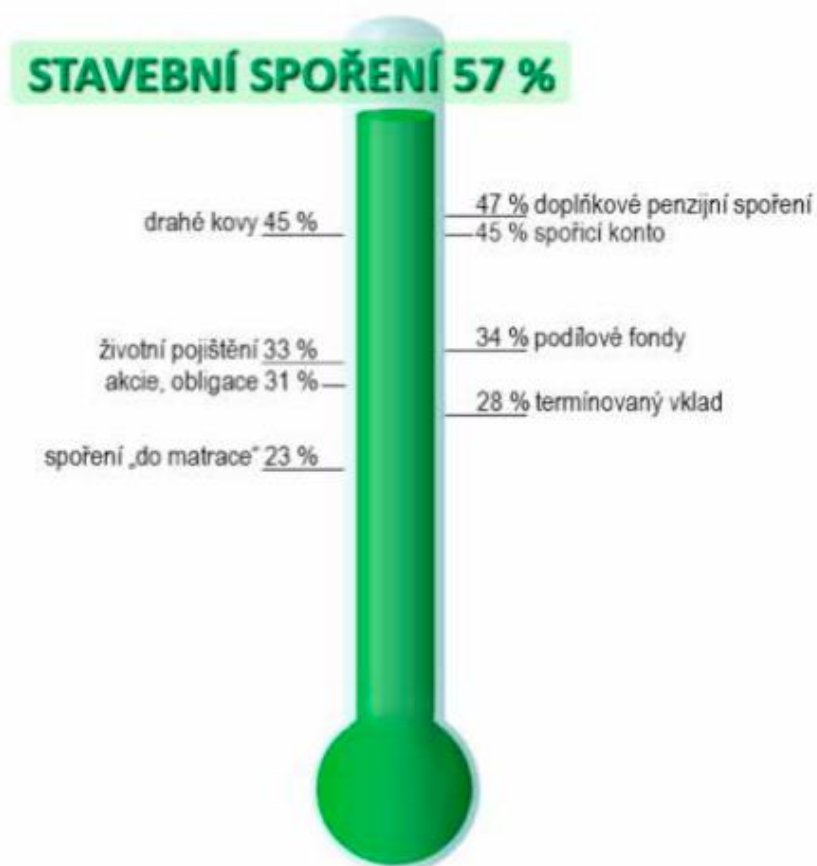
Vklady a objemy úvěrů v Evropě za rok 2018	Vklady	Objem úvěrů
Evropské stavební spořitelny	218,7 miliardy euro (5,6 bilionu Kč)	178,4 miliardy euro (4,6 bilionu Kč)
České spořitelny	355 miliard Kč	262,9 miliardy Kč
Německé spořitelny	4,6 bilionu Kč	3,7 bilionu Kč

Zdroj: e15.cz, 2019

Od roku 1993 se uzavřelo 16,5 milionů smluv o stavebním spoření. Podle Ročenky AČSS (2018); „*O dva roky později pokořily první milión, po dalších 9 letech pak deset miliónů smluv o stavebním spoření. První úvěry si lidé sjednali v roce 1995, o 10 let později už jich bylo přes milión a koncem roku 2012 milióny dva.*“ (Ročenka AČSS, 2018).

To vypovídá o tom, že stavební spoření je dodnes oblíbeným produktem. Ve 4. čtvrtletí roku 2018 obsadilo stavební spoření první příčku ve výběru produktu při zhodnocování úspor. Až o zhruba 10procentních bodů zvítězilo stavební spoření nad doplňkovým penzijním spoření, drahými kovy a spořicími kontem. Mezi nejméně oblíbené patří spoření „do matrace“. Barometr oblíbenosti je zobrazen na obrázku 1 (Ročenka AČSS, 2018).

Obrázek 1: Barometr oblíbenosti spoření 4. čtvrtletí 2018



Zdroj: Ročenka AČSS 2018

3.2 Trh stavebního spoření v České republice

V roce 2021 na českém trhu působí pět stavebních spořitelen:

- ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (dříve Českomoravská stavební spořitelna, a.s.)
- Modrý pyramid stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- MONETA stavební spořitelna, a.s.

Všechny výše zmíněné stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen. Všechny společnosti jsou pod přísným dohledem a jsou regulovány přísnými pravidly (AČSS, 2021).

3.3 Definice stavebního spoření

Podle Zákona č. 96/1993 Sb. je stavební spoření definováno jako „*účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.*“ (zákonyprolidi.cz, 2020).

3.4 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak právnická osoba. Ovšem právnická osoba nemá nárok na státní podporu. U fyzické osoby existují předpoklady, které musí splňovat, aby získala nárok na státní podporu:

1. Občan České republiky
2. Občan Evropské Unie, který vlastní povolení k pobytu na území České republiky a má přidělené rodné číslo
3. Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky s přiděleným rodným číslem od příslušné instituce v ČR (Finance, Gepard, 2020)

3.5 Smlouva u stavebním spoření

3.5.1 Uzavření smlouvy

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření musí být předložen doklad totožnosti, ze kterého jsou následně doplněny údaje o klientovi a kontaktní údaje. Smlouva zahrnuje cílovou částku, výši měsíčního i ročního vkladu. Od roku 2006 jsou spořitelny povinné uvádět ve smlouvě výši poplatku za sjednání smlouvy. Tímto krokem došlo ke zvýšení ochrany klientů. Smlouva dále zahrnuje úrokovou sazbu pro úročení vkladů a úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi oběma úrokovými sazbami nesmí být o více než 3procentní body². Poslední částí jsou všeobecné obchodní podmínky dané stavební spořitelnou (Finance, Gepard, 2020) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 31).

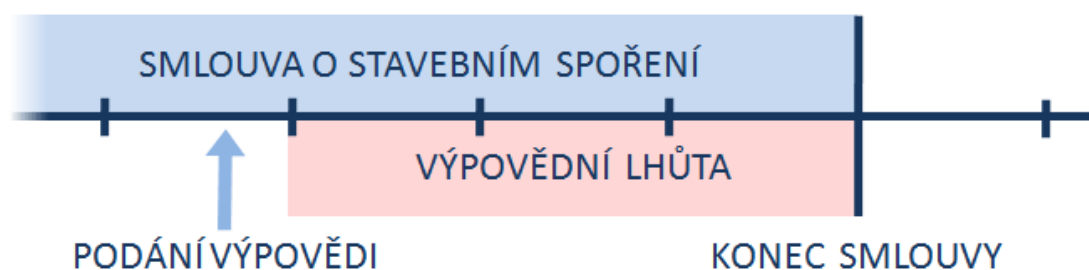
3.5.2 Ukončení či odstoupení od smlouvy

Přestože smlouva o ukončení stavebního spoření bývá zpravidla završena splacením úvěru, mezi další možnosti ukončení bývá odstoupení od smlouvy, úmrtí účastníka, dohoda nebo zánik právnické osoby. Klient má nárok na odstoupení od smlouvy se stavební

² Např. pokud je úroková sazbou z vkladů činí 3 %, úrokovou sazbu úvěru ze spoření může činit nejvýš 6%

spořitelnou a spořitelna má taktéž nárok odstoupit od smlouvy s účastníkem. Pro oba aktéry platí však výpovědní lhůta. Ta je státem zpravidla časově omezena a to 3 měsíce. S vypovězením smlouvy o stavebním spoření souvisí pojem vázací lhůta. Vazací lhůta je doba, po kterou účastník spoří a při které má nárok na státní podporu. Jestliže smlouvu klient ukončí před vázací lhůtou, nárok na vyplacení státní podpory ztrácí. Pokud účastník nehodlá přejít do fáze čerpání úvěru ze stavebního spoření, a tím i ukončit smlouvu, ale zároveň chce, aby mu byla vyplacena státní podpora, smlouvu musí vypovědět 3 měsíce před uplynutím vázací lhůty. Tím pádem účastník neporuší podmínky a státní mu podpora mu bude vyplacena i s naspořenou částkou. Výpovědní lhůta běží od začátku následujícího měsíce. Fáze výpovědní smlouvy o stavebním spoření s ukončením vázací lhůty je vyobrazena na obrázku 2 (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 32-35).

Obrázek 2: Výpovědní lhůta u smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: stavebky.cz, 2016

Účastník má právo ukončit smlouvu po první fázi spoření a nemusí čerpat úvěr ze stavebního spoření. V tomto případě stačí podat spořitelně písemnou výpověď. V písemné výpovědi je třeba uvést účet, na který bude následně připsána naspořená částka zhodnocena o státní podporu. Výpověď musí obsahovat ověřený podpis, nikoliv notářský. Vypovězení smlouvy ze strany stavební spořitelny může proběhnout za určitých podmínek. V případě, kdy účastník stavebního spoření nesplní podmínky, ke kterým se zavázal při podpisu smlouvy, zpravidla to bývá při nezapočetí fáze spoření (například nevložením příslušného vkladu na spořicí účet), dojde k odstoupení od smlouvy ze strany spořitelny. Nejprve zašle klientovi upozornění a pokud nedojde ke zlepšení situace, stavební spořitelna má právo odstoupit od smlouvy. Některé společnosti vyžadují od klienta finanční kompenzaci při nedodržení podmínek či předčasným ukončením smlouvy (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 32-35).

3.5.3 Úmrtí účastníka stavebního spoření

Od 1.1.2014 platí ustanovení, které tvrdí: „Závazek ze smlouvy o stavebním spoření zaniká smrtí účastníka a součástí pozůstalosti je pohledávka na výplatu uspořené částky, pohledávka na výplatu záloh státní podpory evidovaných na účtu účastníka a zálohy státní podpory za kalendářní rok, ve kterém účastník zemřel, podle skutečně uspořené částky ke dni smrti účastníka v tomto kalendářním roce. Součástí pozůstalosti jsou i případné dluhy účastníka vyplývající ze stavebního spoření.“ (zakony.centrum.cz, 2020).

3.5.4 Uzavření a výpověď smlouvy o stavebním spoření u nezletilých

Stavební spoření pro nezletilé patří mezi oblíbené spořicí produkty. Rodiče se snaží své děti co nejlépe připravit na budoucnost, a proto jim zřizují stavební spoření. Výhodou tohoto spořicího produktu je, že smlouvu o stavebním spoření musí podepsat zákonný zástupce, ale na spořicí konto může přispívat kdokoli. Podle webu kurzy.cz nabízí stavební spoření pro nezletilé akční zvýhodnění a lepší úročení (kurzy.cz, 2019).

Smlouvu o uzavření stavebního spoření vyřizují zpravidla zákonní zástupci nezletilého klienta. Spořit na účet může prakticky kdokoli, ale naspořená částka patří nezletilému. Zákonný zástupce má právo rozhodovat a provádět běžná jednání. Pokud se vyskytnou úkony, které nejsou běžné, do sporu se vloží soud. Stavební spořitelny se tímto krokem snaží chránit své zájmy a snížit případná rizika s tím spojená. Současně si dávají za cíl neztěžovat situaci klienta. Řešení neobvyklých situací soudem využívají spořitelny v momentě, kdy nezletilý jedinec má naspořenou vysokou částku nebo pokud jsou zákonní zástupce rozvedeni. Komplikace mohou nastat při výpovědi smlouvy nezletilého. V roce 2016 nabyla účinnost novela zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření, která se zabývá výpovědí smlouvy stavebního spoření u nezletilce. Jestliže zákonní zástupci chtějí ukončit smlouvu před vázací lhůtou a zároveň jeden ze zákonných zástupců ji nepotvrdí svým podpisem nebo je v insolvenční³, tak spořitelna předá případ na opatrovnický soud, který rozhodne o ukončení smlouvy (Experti na finance.cz, 2016) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 35-36).

³ Insolvence, nebo-li osobní bankrot, je stav, kdy fyzická osoba, OSVČ nebo právnická osoba není schopna splácet svoje závazky. Po oznámení osobního bankrotu se dotyčnému pozastaví veškeré formy vymáhání dluhu. (financer.com, 2020)

3.6 Volba cílová částky a podmínky pro její přidělení

Volba cílové částky je jedním z nejdůležitějších parametrů. Podle webu Gepar.cz cílovou částku „*tvoří součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.*“ (Finance, Gepar, 2020). Znamená to tedy, že cílová částka je suma finančních prostředků k řešení bytové otázky. Cílová částka určuje poplatek za uzavření smlouvy, minimální měsíční vklad či splátku za úvěr a pomáhá při výpočtu hodnotícího čísla.

Pokud ovšem plánujeme dosáhnout na úvěr ze stavebního spoření, je třeba vyhovět určitým požadavkům:

- Spořit minimálně 2 roky
- Splnit výši hodnotícího čísla
- Naspořit nezbytné minimum z cílové částky (pochybuje se mezi 30-50 %)

Při nesplnění těchto podmínek klient nemá právo na vyplacení zbývajících sumy, protože se nepodílel na vytvoření zdroje pro jiné klienty. S volbou cílové částky souvisí pojem přespoření. Přespoření je stav, kdy klient překročí cílovou částku. K přespoření dochází v momentě, kdy klient neodhadne měsíční vklady a ukládá větší měsíční obnos, než je potřebné. Spořitelny se snaží tomuto stavu předcházet ustanovením ve všeobecných obchodních podmínkách. Jedná se především o odmítnutí vkladu účastníka, které by mělo za následek přespoření. Mezi další možnosti patří zvýšení cílové částky nebo ukončení smlouvy o stavebním spoření (Šimánková, a kolektiv, 2004, s. 42-43) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 20-22).

3.7 Tarif

U smlouvy o stavebním spoření se lze setkat s pojmem tarif. Většina produktů spořitelny se liší v úrokových sazbách vkladů a úrokových sazbách u úvěru ze stavebního spoření, výši měsíčního vkladu či splátek úvěru a podmínkami pro přidělení úvěru. Pro účastníka, který nechce čerpat úvěr a chce pouze zhodnotit své peníze je důležitým parametrem úroková sazba a poplatky týkající se uzavření smlouvy o stavebním spoření. Proto je třeba nastavit vhodný tarif, kde jsou výše zmíněné atributy určeny. Tarif si každá spořitelna určuje sama. (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 22-23).

3.8 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo hovoří o hodnotě, která zhodnocuje smlouvu o stavebním spoření. Podle webu peníze.cz platí pro hodnotící číslo následující: „čím vyšší hodnotící číslo získáte, tím výše se dostanete v řadě klientů čekajících na úvěr.“ (peníze.cz, 2020). Každá spořitelna má svůj vzorec pro výpočet tohoto čísla (peníze.cz, 2020).

V případě vypovězení smlouvy klient může znehodnotit své hodnotící číslo. Jestliže by klient chtěl přejít k jiné spořicí společnosti, kde by plánoval spořit a následně čerpat úvěr, tak musí projít celou spořicí fází znovu a začínat opět na nulovém hodnotícím čísle. Hodnotící číslo musí být měřitelné a snadno použitelné na různé životní situace. Měření se obvykle provádí pomocí úroků nebo podle součtu zůstatků na spořicím účtu (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 70).

3.8.1 Hodnotící číslo vypočítané pomocí úroků

Tento typ vzorce pro výpočet hodnotícího čísla bývá zpravidla nejpřesnější.

$$\text{Hodnotící číslo} = A * \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}} \quad (1)$$

Parametr A podle kterého se vypočítává rychlost dosáhnouti předem stanoveného hodnotícího čísla. Tento parametr závisí na zvoleném tarifu (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 71).

3.8.2 Hodnotící číslo vypočítané za pomoci součtu zůstatků na účtu

Tento typ vzorce pro výpočet hodnotícího čísla je založen na sečtení zůstatků na účtu ke konci zadaného období (konec měsíce nebo čtvrtletí).

$$\text{Hodnotící číslo} = A * \frac{\sum Z_i t}{\text{cílová částka}} \quad (2)$$

Písmeno A je, stejně jako u předchozího vzorce, normovací parametr. Parametr Z_i značí zůstatek na spořicím účtu a parametr t představuje dobu trvání (zpravidla měsíc nebo čtvrtletí) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 71-72).

3.9 Úrokové sazby a poplatky

Z hlediska vztahu vůči klientům jsou úrokové sazby nezbytným prvkem pro přidělení úvěru či hypotéky. Výše sazby se váže na riziko a splatnost úvěru. Obecně platí, že pokud klientova platební morálka je optimální, tak mu bude poskytnuta výhodnější úroková sazba. Optimálnost platební morálky finanční instituce sleduje podle počtu nesplacených splátek nebo jaká doba uplynula od doby uhrazení splátky. Dále zde hraje velkou roli objem poskytnuté částky. Pokud klient zažádá o úvěr nad určitou částku, může finanční instituce vyžadovat vyšší úrokovou sazbu (Polouček, a kol, 2009, s. 129).

Spořicí produkty jsou výhodné především díky státní podpoře. Státní podpora je prvek, díky kterému mohou stavební spořitelny nabízet nižší úrokové sazby. U tohoto konkrétního spořicího produktu jsou ze zákona dané dva typy úrokových sazeb – úroková sazba z vkladu a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna má možnost změnit úrokovou sazbu, a to pouze v případě, že klient nepokračuje ve spoření a nechce čerpat úvěr. Ze zákona o stavební spoření nevyplývá, že by úrokové sazby nemohla spořitelna v průběhu měnit. (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 29-31).

Ze zákona vyplývá, jaké si spořitelny mohou účtovat poplatky. Zákon se tímto způsobem snaží ochránit účastníky stavebního spoření před zvyšováním poplatků. V případě, že by klient ukončil smlouvu o stavebním spoření dříve (např. z důvodu nadměrného zvyšování poplatků zadané spořitelnou), může přijít o nárok na státní podporu. Pakliže ukončí smlouvu před uplynutí vázací lhůty, přijde o svou finanční minulost, která mu zvyšuje hodnotící číslo. Se stavebním spoření je spjata řada různých poplatků. Mezi první poplatek, se kterým se u stavebního spoření může klient setkat je poplatek za uzavření smlouvy. Tento poplatek obvykle činí 1 % z cílové částky. Poplatek za uzavření smlouvy je využíván na zaplacení nákladů (odměna pro zprostředkovatele, zavedení smlouvy do informačního systému). Mezi druhý poplatek řadíme poplatek za vedení účtu. Ten je regulován zákonem, ale pouze ve fázi spoření. Poplatek za vedení účtu se pohybuje v rozmezí 300-500 Kč. Mezi další poplatky patří platba za úkony, které jsou pro účastníka dobrovolné (například písemné potvrzení o zůstatku) (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 31-32).

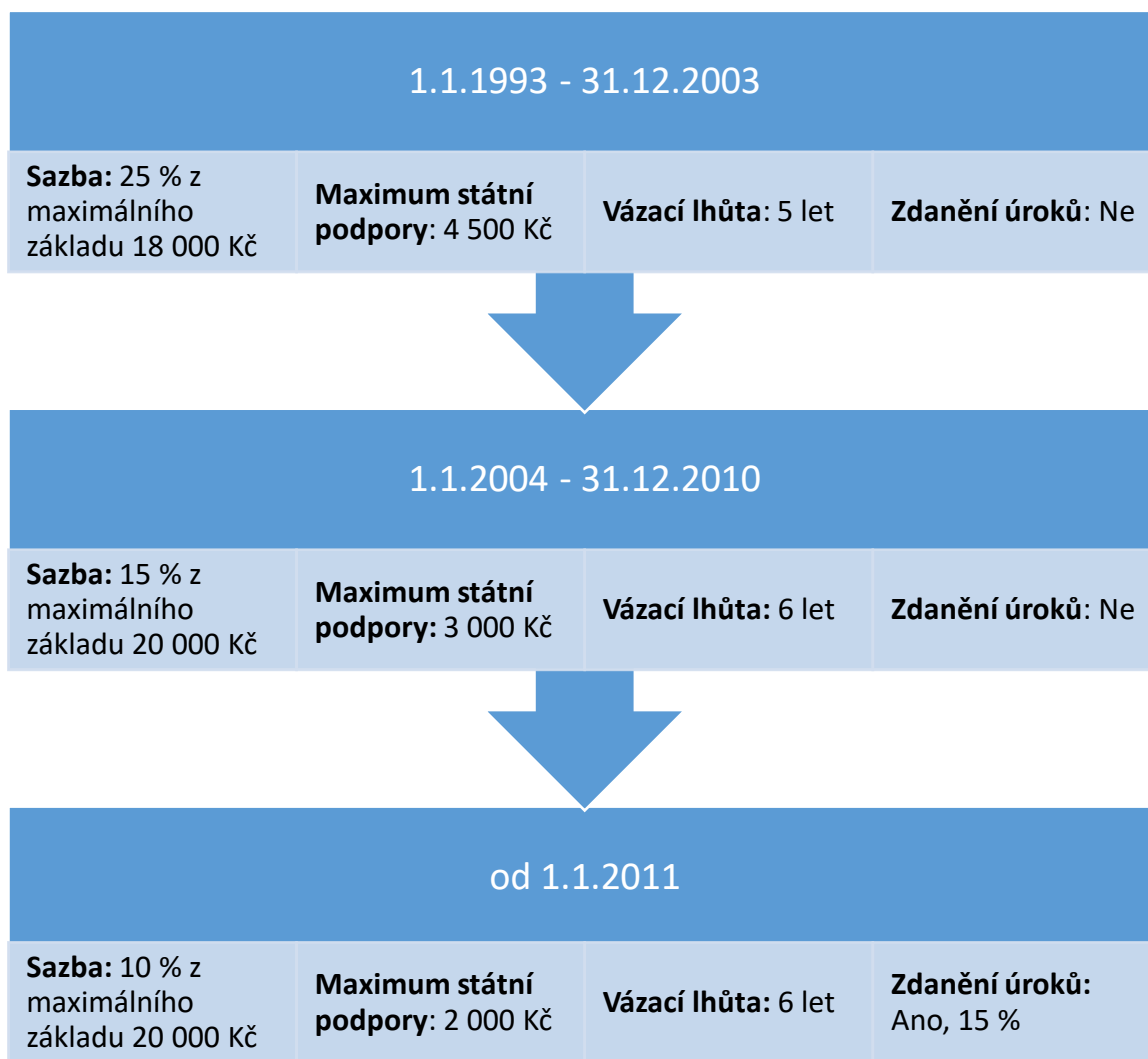
3.10 Státní podpora

Státní podpora v roce 2020 činí 10 % ročně z uspořené částky v příslušném časovém období (1 kalendářní rok). Částka je limitována 20 000 Kč, z čehož plyne, že nejvyšší státní podpora za rok může být 2 000 Kč. Pokud účastník překročí naspořenou částku za rok o více než 20 000 Kč, přebytek se automaticky započítá do dalšího roku. Pokud má účastník více uzavřených smluv, státní podpora se vztahuje na všechny uzavřené smlouvy, ale platí zde, že nárok na státní podporu nesmí dohromady překročit 2 000 Kč. Příspěvek vyplácí Ministerstvo financí České republiky přímo stavební spořitelně a ta poté platbu přesměruje na spořicí účty jednotlivým klientům. Jestliže daná spořitelna odhalí, že klient na tuto podporu nemá nárok, vrací peníze z podpory zpět ministerstvu. Zpravidla tento proces probíhá koncem dubna. O státní podporu si klient musí zažádat ve smlouvě. (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 28).

Při porušení podmínek (např. výběr peněz před datem ukončení smlouvy) nelze získat nárok na státní podporu. Specifickou situací bývá, pokud je u klienta vedeno exekuční řízení. Jestliže taková situace nastane, pak část naspořené sumy, která je následně převedena na oprávněnou osobu v exekučním řízení, tak i v tomto případě klient ztrácí nárok na příspěvek. Nárok na podporu od státu získává klient jen pro řešení otázky bytové potřeby. To znamená, že naspořené peníze po fázi přidělení cílové částky (nikoliv po fázi spoření), smí klient využít jen na bytové potřeby (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 29).

Od roku 1993 do roku 2003 činila sazba státní podpora 25 % z ročně uspořené částky, nejvýše 18 000 Kč. Vázací lhůta byla stanovena na 5 let. V roce 2004 přišlo první snížení státní podpory na 15 % z ročně uspořené částky, která se zvýšila na 20 000 Kč. Vázací lhůta byla prodloužena na 6 let. V roce 2011 přišlo na řadu druhé snížení státní podpory, které snížilo tuto podporu na 10 %. Zmíněných 10 % se vztahuje k ročně uspořené částce 20 000 Kč a vázací lhůtě 6 let (Lukáš, Vojtěch, a Kielar Petr, 2014, s. 49-52).

Obrázek 3: Přehled vývoje státní podpory od vzniku stavebního spoření



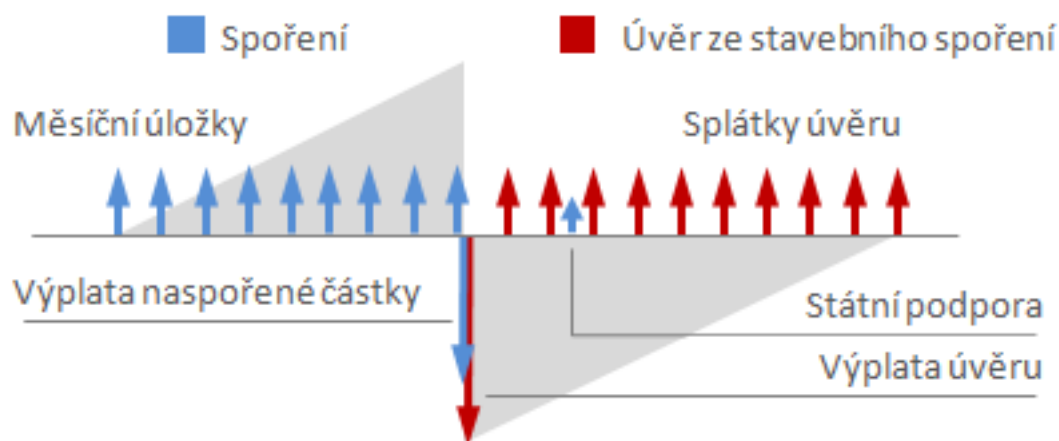
Zdroj: Lukáš, Vojtěch, a Kieľar Petr, 2014, vlastní zpracování

3.11 Fáze stavebního spoření

U stavebního spoření existují 2 fáze – spoření a čerpání úvěru. V první fázi klient spoří úločkami na spořicí účet. Díky pravidelným vkladům klient plní podmínky. Jestliže klient naspoří za rok více než 20 000 Kč, má nárok na vyplacení státní podpory v hodnotě 2 000 Kč. Po období spoření (zpravidla bývá mezi 6-9 lety) si může následně vybrat, jak se smlouvou naloží. Klient může smlouvu ukončit. V tomto případě mu bude vyplacena naspořená suma, kterou si klient nechá převést na jeho bankovní účet. Za předpokladu, že klient během doby spoření naspořil 30-50 % cílové částky, má možnost přejít do fáze čerpání úvěru. Jestliže klient nemá naspořené určité procento cílové částky, a přesto chce vstoupit

do fáze úvěru, má možnost prodloužit dobu spoření. Podrobněji jsou fáze vyobrazeny na obrázku 4.

Obrázek 4: Fáze spoření



Zdroj: stavebky.cz, 2015

3.12 Spoření

Ve fázi spoření klient přispívá pravidelnými či nepravidelnými úločkami na spořicí konto. Pokud klient plánuje v budoucnu využít úvěr ze stavebního spoření, musí tomu uzpůsobit částky, které přispívá na své spořicí konto. Pokud za rok naspoří 20 000 Kč, má nárok na nejvyšší státní podporu v hodnotě 2 000 Kč. Mezi další aspekt, který může ovlivnit naspořenou částku, je úročení fixní úrokovou sazbou, která je uvedena ve smlouvě. Během fáze spoření se smluvní podmínky nemění (měsec.cz, 2020).

3.13 Fáze čerpání úvěru

Úvěr ze stavebního spoření zpravidla spořitelna poskytuje po naspoření 30-50 % cílové částky. Účastník ovšem může pod vlivem životních událostí chtít, aby mu spořitelna poskytla úvěr před dobou naspoření určité části cílové částky. Spořitelny z tohoto důvodu poskytují produkt, který se nazývá překlenovací úvěr (Kielar, Petr, 2010, s. 18).

3.13.1 Úvěr ze stavebního spoření

Samotná smlouva o stavebním spoření většinou pokryje spořicí fázi a je platná po celou dobu. K poskytnutí úvěru uzavírá spořitelna s klientem úvěrovou smlouvu. Spořitelnu

zajímá především bonita klienta⁴. Úvěr ze stavebního spoření je specifický jeho přidělením. Před přidělením musí předcházet fáze spoření. Tento typ úvěru může být využit pouze na bytové potřeby klienta. K tomu slouží doložené dokumenty jako například stavební povolení, kupní smlouva apod. (Lukáš, Vojtěch, a Kieľar Petr, 2014, s. 40-41).

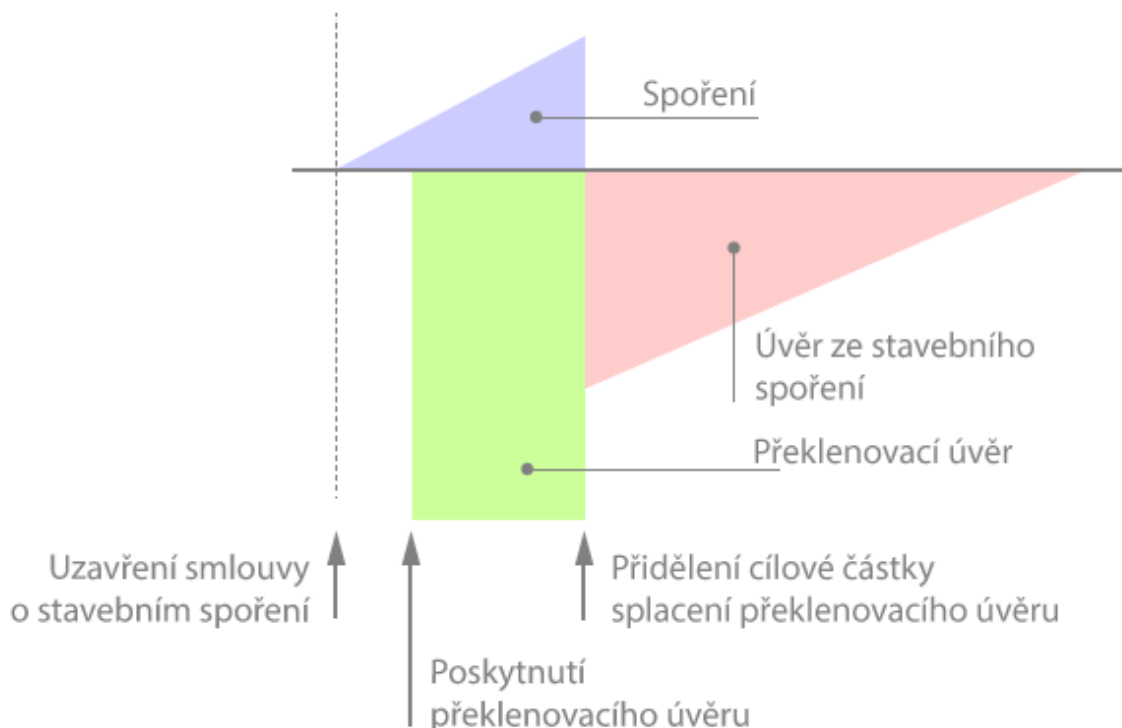
Oproti hypotečním úvěrům funguje splácení úvěru ze stavebního spoření odlišně. Mezi tyto rozdílnosti patří splatnost úvěru. U stavebního spoření je daná splatnost úvěru, ale splátku lze uhradit i dříve. Nejpozději však ve stanoveném termínu. To znamená, že pokud klient uhradí splátku dříve nebo chce splatit celý úvěr, z hlediska zákona jej spořitelna nemá právo jakýmkoli způsobem postihnout. Účastník stavebního spoření není zatěžován měsíčními poplatky jako je to u hypotečních úvěrů. Každý měsíc tedy hradí pouze ujednané splátky. Hypoteční úvěry mají různé doby splatnosti, až poté se kalkuluje výše splátek. Úvěry ze stavebního spoření fungují přesně opačně. Nejdřív je určena výše splátky a až později splatnost. Úrokové sazby a výše úvěru jsou zadány již ve smlouvě o stavebním spoření (Lukáš, Vojtěch, a Kieľar Petr, 2014, s. 40-41).

3.13.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, známý pod pojmem meziúvěr, je produkt, který klient potřebuje k vyplacení cílové částky dříve, než skončí fáze spoření. Od 1.7.1995 nabyt účinnosti zákon č. 83/1995 Sb., který umožnil poskytovat tento typ úvěrů. Existují zde odlišnosti od úvěru ze stavebního spoření. Spořitelny poskytují zpravidla úvěry do výše cílové částky, nikdy ne vyšší. Klientovi je úvěr poskytován i přesto, že nesplnil podmínku naspoření 30-50 % cílové částky. Rozdíl mezi těmito dvěma typy úvěru je vyplacení cílové částky. Zatímco u úvěru ze stavebního spoření probíhá fáze, kdy klient spoří, spořitelna mu přidělí vyšší cílové částky a poté čerpá úvěr, tak u překlenovacího úvěru klientovi není vyplacena cílová částka po fázi spoření, ale už během fáze spoření. V praxi to tedy znamená, že překlenovací úvěr i spořicí fáze běží současně. Po přidělení cílové částky je úvěr jednorázově splacen. Zdroj pro vyplacení úvěrů je pro spořitelnu klíčovou otázkou. Jednotlivé fáze překlenovacího úvěru jsou vyobrazeny v obrázku 5 (Kieľar, Petr, 2010, s. 18-20).

⁴ Bonita je hodnocení platební morálky klienta. Zkoumá schopnost klienta ke splácení svých závazků. Posuzují se především příjmy a výdaje klienta – příjmy podle potvrzení od zaměstnavatele nebo daňového přiznání. (Vichnarová, 2007, s. 12)

Obrázek 5: Překlenovací úvěr



Zdroj: *stavebky.cz*, 2020

Spořitelny využívají více cest, jak získat peníze na vyplacení úvěrů klientům. Jedním ze zdrojů jsou vklady od spořicími klientů, které se vztahují především na úvěry ze stavebního spoření. Pro překlenovací úvěry je situace odlišná. Může nastat situace, kdy spořitelna nemá na vyplacení úvěru v daný moment dostatečné zdroje. Navíc úrokové sazby překlenovacího úvěru nejsou zákonem limitovány jako úvěry ze stavebního spoření. Tato situace nastává, pokud spořitelna vyplácí více překlenovacích úvěrů než úvěrů ze stavebního spoření. V tomto případě spořitelny sázejí například na výpůjčky na mezibankovním trhu. Pro spořitelny v tomto případě platí stejná pravidla jako pro jiné bankovní instituce. V zásadě ale vždy platí, že pokud spořitelna nemá dostatek finančních prostředků na vyplacení úvěru ze stavebního spoření, musí omezit nabídku překlenovacích úvěrů.

Podle Kielara Petra (2010) poskytují překlenovací úvěru v České republice výhradně spořitelny. Ve světě je situace odlišná. Překlenovací úvěry nejsou výsadou pouze stavebních spořitelny ale i jiných bankovních institucí (Kielar, Petr, 2010, s. 18-20).

3.14 Bytová politika

Otázka bydlení se začala řešit již v 19. století. Tato doba je spjata s průmyslovou revolucí, kdy lidé začali migrovat do měst za prací. Především pro chudší skupinu obyvatel to mnohdy znamenalo stěhovat se na periferii města, kde bydleli v přeplněných bytech, kde nefungovaly základní hygienické zásady, a to se podepisovalo na zdraví účastníků domácnosti. Na tento problém začala poukazovat jako první lékařská komora. Počáteční norma, která měla částečně řešit bytovou otázku, nabyla účinnosti až v 1852. Týkala se zakládání svépomocných družstev. Mezi velký mezník patřilo zavedení placení zdravotního, sociálního a úrazového pojištění, které se týkalo i pracovní a bytové otázky. Tím vznikla nepřímá podpora výstavby bytů ve formě daňového zvýhodnění. Mezi první přímou podporu staveb obytných domů pro především chudou dělnickou třídu se řadí založení Fondu císaře Františka Josefa I. V průběhu válek klesala bytová výstavba, to zapříčinilo zvýšení nájemného a zároveň zesílilo poptávku. Situace se ustálila až po roce 1948, kdy bylo pro politiky v nedemokratickém státě řešení bytové otázky považováno za klíčové. Z tohoto důvodu stát poskytoval domácnostem byty za nízké nájemné za předpokladu, že ve výdajích domácností se neobjeví náklady na výstavbu, údržbu a správu bytu. Proto v polovině 50. let začal trend panelových domů, který měl zajistit rychlé a levné bydlení. Tento model měl sloužit především pro nízkopříjmové domácnosti, později se však ukázalo, že tento typ státních bytů využívaly všechny příjmové skupiny domácností. Z tohoto důvodu bylo zjevné, že bez finanční účasti obyvatelstva nelze tento problém vyřešit. Byla obnovena tzn. bytová družstevní výstavba, která měla pomoci zajistit rychlé a levné bydlení pro obyvatele. Kvalita těchto bytů byla ovšem nízká, jelikož stavby byly obvykle panelové. Ani tyto výstavby nevyřešily problém velké poptávky a finančních problémů obyvatel. Zejména mladých lidí, kteří toužili po vlastním bydlení, stále přibývalo. V letech 1959–1960 převažovala tzn. komunální bytová výstavba. Od roku 1965 se začala rozšiřovat tzn. družstevní bytová výstavba. V 60. a 70. letech 20. století došlo k výraznému úbytku bytů. Bylo to především z důvodu likvidace již stávajících domů, které svojí technickou stránkou neodpovídaly tehdejšími normám (především z důvodu stáří) nebo byly zbourány z důvodu výstavby nových domů. Mezi další důvody patřila migrace. Ta probíhala na místech bez perspektivy rozvoje. Stagnující trend pokračoval až do 80. let minulého století. V porovnání s předchozími roky šlo o mírné zlepšení situace. Po roce 1989 proběhl tzn. transformační proces. Jeho cílem bylo dosáhnout fungujícího trhu s byty. Hlavní problém této transformace tkvěl především ve složitosti a nevyjasněnými pravomocemi mezi tehdejšími ministerstvy.

Za zásadní události patří restituce⁵, privatizace⁶ a bezúplatný převod bytového fondu obcím⁷. Veškeré výše uvedené procesy se promítly do změny uspořádání bytového fondu. Tyto změny lze zaznamenat v následující tabulce 2 (Poláková, a kol., 2006, s. 59-62, 243-257).

Tabulka 2: Struktura bytového fondu podle právního užívání v České republice v letech 1970-2011

Rok sčítání	Obydlené byty				
	Celkem	Vlastní dům	Osobní vlastnictví	Nájemní byt	Družstevní byt
1970	3 088 841	1 345 783	x	1 272 289	217 882
1980	3 494 846	1 412 744	32 505	1 414 136	458 332
1991	3 705 681	1 367 027	31 164	1 465 231	697 829
2001	3 827 678	1 371 684	421 654	1 092 950	548 812
2011	4 104 635	1 470 174	824 076	920 405	385 601

Zdroj: Poláková, a kol., 2006; ČSÚ, 2020, vlastní zpracování

Při sčítání lidu, které probíhá každých 10 let, bylo zjištěno, že bytový fond dosáhl 4 104 635 bytů. Obecně lze konstatovat, že podíl bytů v osobním vlastnictví se mezi lety 2001 a 2011 zvýšil. S nájemními a družstevními byty je situace opačná a podíl těchto bytů klesá.

3.15 Vývoj počtu hypotečních úvěrů vs. úvěrů ze stavebního spoření

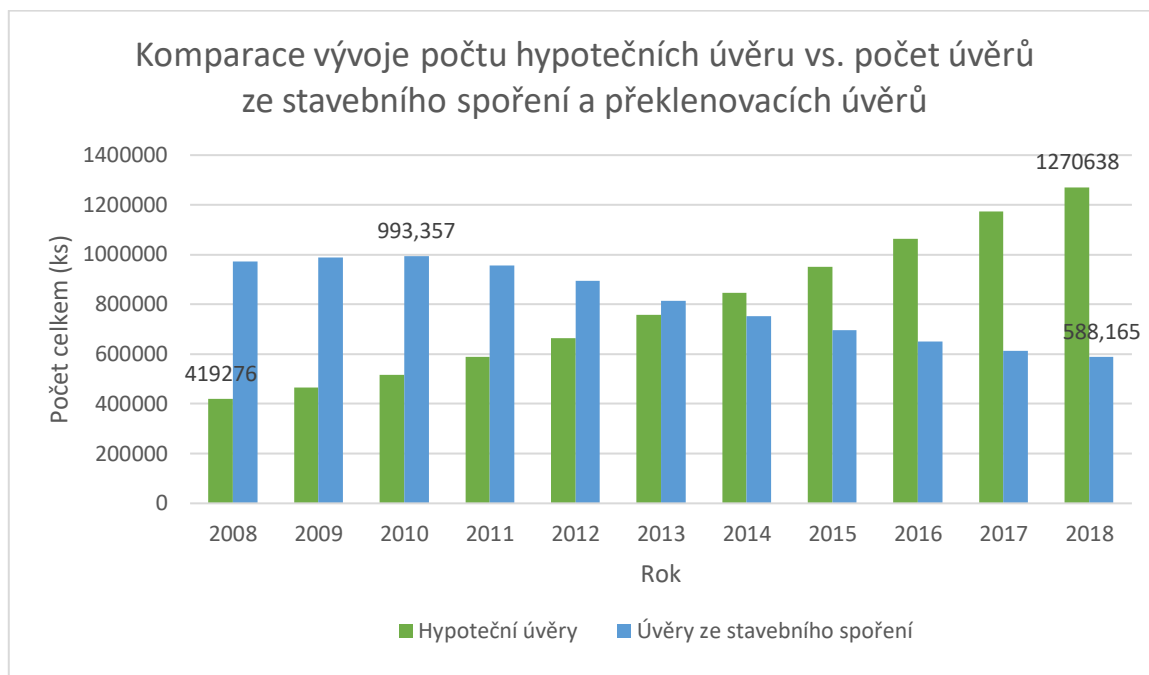
Vývoj počtu hypotečních úvěrů a počet úvěrů ze stavebního spoření včetně překlenovacích úvěrů v letech 2008-2018 je uveden níže v grafu 1. Je zde zaznamenán nejvyšší a nejnižší počet hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Nejvyšší počet hypotečních úvěrů ve sledovaném období nastal v roce 2018, kdy počet činil 1 270 638. Do roku 2010 lze zaznamenat rostoucí trend. V roce 2010 počet úvěrů ze stavebního spoření činil 993 357. Po tomto roce nastal zlom a počet úvěrů začal ubývat. Nejnižší počet úvěrů ze stavebního spoření ve sledovaném období je zaznamenán v roce 2018 (588 165 ks).

⁵ Restituce je uvedení do původního stavu. (peníze.cz, 2020). Proces byl zahájen po roce 1990, kdy původní majetek byl zabaven nebo přešel do vlastnictví státu. Majetek byl převeden za zcela nevýhodných podmínek pro původní majitele. (Poláková, a další, 2020)

⁶ Privatizace je převod státního majetku na majetek soukromí. (banky.cz, 2020). Proces byl zahájen po roce 1990.

⁷ Převod bytového fondu ze státního vlastnictví do vlastnictví obcí. Převod proběhl zdarma.

Graf 1: Vývoj počtu hypotečních úvěru vs. úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: MMR, 2020; MFČR, 2020, vlastní zpracování

4 Praktická část

4.1 Vybrané spořitelny poskytující stavební spoření v České republice

4.1.1 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., dříve známá pod názvem Českomoravská stavební spořitelna, a.s., lidově známá také jako Liška, patří mezi největší společnosti na českém trhu stavebních spořitel. Svoji činnost zahájila už v roce 1993. V roce 1994 začala poskytovat jako první spořitelna překlenovací úvěry. V roce 2019 odkoupila celou společnost banka ČSOB a od 31. 5. 2019 se stala 100% vlastníkem. Další informace jsou uvedeny v tabulce 3 (cmss.cz, 2021).

Tabulka 3: O ČSOB stavební spořitelně

Název společnosti	Sídlo společnosti		IČO
ČSOB Stavební spořitelna, a.s. ⁸	Radlická 333/150 Praha 5 - Radlice, 150 00		49241397
	2016	2017	2018
Bilanční suma	149 536 mil. Kč	149 192 mil. Kč	148 070 mil. Kč
Počet nově uzavřených smluv	184 588 ks	152 084 ks	174 730 ks
Počet aktivních smluv (spořicíh a úvěrových)	1 408 590 ks	1 358 536 ks	1 322 961 ks
Hospodářský výsledek	1,18 mld. Kč	1,04 mld. Kč	873 mil. Kč

Zdroj: Výroční zpráva ČMSS 2018, 2017, 2016; Výpis z OR, 2021, vlastní zpracování

4.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida zahájila činnost na konci roku 1993. Společnost pomáhala lidem řešit otázku bydlení, a proto jako první začala nabízet úvěry na bydlení. Zabývala se otázkami rekonstrukce či privatizace bytů. 100% akcionářem společnosti je Komerční banka. Do roku 2005 se jmenovala Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky. Další informace jsou uvedeny v tabulce 4 (modrapyramida.cz, 2021) (banky.cz, 2021).

⁸ dříve Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Tabulka 4: O Modré pyramidě stavební spořitelně

Název společnosti	Sídlo společnosti		IČO
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Bělehradská 128/222 Praha 2 – Vinohrady, 120 00		60192852
	2016	2017	2018
Bilanční suma	85 024 mil. Kč	84 424 mil. Kč	83 163 mil. Kč
Počet nově uzavřených smluv	89 770 ks	104 904 ks	100 316 ks
Počet aktivních smluv (spořicíh a úvěrových)	624 743 ks	626 417 ks	625 873 ks
Hospodářský výsledek	883 mil. Kč	898 mil. Kč	720 mil. Kč

Zdroj: Výroční zpráva MPSS 2018, 2017, 2016, vlastní zpracování

4.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna existuje na českém trhu od roku 1993. RSTS byla založena jako první stavební spořitelna na českém území. Od roku 1998 je součástí společnosti Raiffeisen, spolu s Raiffeisenbank, pojišťovnou UNIQA či Raiffeisen Leasing. V roce 2008 proběhla fúze se společností HYPO stavební spořitelna. 100% akcionářem je tedy společnost Raiffeisenbank a.s. Další informace jsou uvedeny v tabulce 5 (rsts.cz, 2021) (banky.cz, 2021).

Tabulka 5: O Raiffeisen stavební spořitelně

Název společnosti	Sídlo společnosti		IČO
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Koněvova 2747/99 Praha 3 – Žižkov 130 00		49241257
	2016	2017	2018
Bilanční suma	66 243 mil. Kč	67 230 mil. Kč	35 445 mil. Kč
Počet nově uzavřených smluv	95 031 ks	59 468 ks	36 075 ks
Počet aktivních smluv (spořicíh a úvěrových)	687 310 ks	658 176 ks	656 638 ks
Hospodářský výsledek	530 mil. Kč	444 mil. Kč	516 mil. Kč

Zdroj: Výroční zpráva RSTS 2018, 2017, 2016, vlastní zpracování

4.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, známá také pod názvem Buřinka, je na českém trhu od roku 1994. V současné době patří pod finanční skupinu České spořitelny. Další informace jsou uvedeny v tabulce 6 (burinka.cz, 2021).

Tabulka 6: O Stavební spořitelně České spořitelny

Název společnosti	Sídlo společnosti		IČO
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Vinohradská 180/1632 Praha 3 – Vinohrady 130 00		60197609
	2016	2017	2018
Bilanční suma	82 552 mil. Kč	76 215 mil. Kč	72 247 mil. Kč
Počet nově uzavřených smluv	57 995 ks	72 368 ks	87 334 ks
Počet aktivních smluv (spořicíh a úvěrových) ⁹	695 363 ks	746 156 ks	727 394 ks
Hospodářský výsledek	586 mil. Kč	680 mil. Kč	860 mil. Kč

Zdroj: Výroční zpráva SSČS 2018, 2017, 2016, vlastní zpracování

4.1.5 MONETA stavební spořitelna

Dříve známá Wüstenrot – stavební spořitelna, od 4. 7. 2020 už jako Moneta stavební spořitelna, působí na českém trhu od roku 1993. Od roku 2016, kdy vstoupila na Burzu cenných papírů Praha, má silnou pozici v retailovém a zemědělském sektoru. Je zaměřena na malé a střední podniky. Další informace jsou uvedeny v tabulce 7 (banky.cz, 2021).

⁹ Tento údaj daná spořitelna ve výročních zprávách neuvádí. Uvedené sumy jsou vypočítány na základě údajů o celkovém počtu aktivních smluv (včetně úvěrů) na českém trhu a znalosti počtu aktivních smluv (včetně úvěrů) z výročních zpráv ostatních stavebních spořitel. Výsledné sumy se tedy mohou lišit od reálných hodnot.

Tabulka 7: O MONETA Stavební spořitelně

Název společnosti	Sídlo společnosti		IČO
MONETA Stavební spořitelna, a.s. ¹⁰	Vyskočilova 1442/1b Praha 4 – Michle 140 00		47115289
	2016	2017	2018
Bilanční suma	37 332 mil Kč	36 995 mil. Kč	35 445 mil. Kč
Počet nově uzavřených smluv	36 537 ks	32 733 ks	37 765 ks
Počet aktivních smluv (spořicí a úvěrových)	446 285 ks	436 124 ks	422 123 ks
Hospodářský výsledek	215 mil. Kč	215 mil. Kč	301 mil. Kč

Zdroj: Výroční zpráva WSS 2018, 2017, 2016; Výpis z OR, 2021, vlastní zpracování

4.2 Nabídky 2 vybraných stavebních spořitelen

Jak již bylo řečeno, mezi 2 nejpopulárnější stavební spořitelny patří ČSOB stavební spořitelna. Oproti tomu MONETA Stavební spořitelna patří mezi nejméně využívanou. Z tohoto důvodu jsou zvoleny pro komparaci produktů tyto dvě společnosti. Nabídky jsou zaměřeny na financování pořízení vlastní nemovitosti.

Společnost ČSOB Stavební spořitelna nabízí spoření založené na tarifu AktivPlus. AktivPlus má jednu spořicí variantu a čtyři úvěrové. Úvěrové účty se nazývají AktivPLUS 15, 20, 25 a 30. Více informací nalezneme v tabulce 8 (cmss.cz, 2021).

Společnost ČSOB Stavební spořitelna nabízí úvěry bez zajištění i se zajištěním nemovitosti, hypotéku, spotřebitelské úvěry či refinancování. Úvěry bez zajištění nemovitosti poskytuje s roční úrokovou sazbou od 4,9 % a celková délka úvěru může být až 20 let. Bez zajištění půjčuje spořitelna do 1 mil. Kč. Nad 1 mil. Kč se už jedná o úvěr se zajištěním nemovitosti. U úvěru se zajištěním nemovitosti nabízí úrokové sazby od 2,19 %. Celková doba splatnosti je až 30 let. Oba tyto lze využít na financování vlastního bydlení. Doklad na účelovost půjčky nemusí klient dokládat u spotřebitelského úvěru. Zde se pohybují úrokové sazby od 4,9 % a lze si půjčit až 800 000 Kč bez zajištění nemovitosti. Nabízí i řadu překlenovacích úvěrů. Více informací nalezneme v tabulce 8 (cmss.cz, 2021).

¹⁰ dříve Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Tabulka 8: Nabídka společnosti ČSOB SS

Nabídka společnosti ČSOB SS	Tarify u spořicíh účtů a úvěrů ze stavebního spoření				
	Spořicí	15	20	25	30
Minimální doba spoření	6 let	6 let	6 let	6 let	6 let
Roční úroková sazba	0,6 % p.a.	0,6 % p.a.	0,6 % p.a.	0,6 % p.a.	0,6 % p.a.
Roční úrokový bonus za pravidelné spoření	0,4 % p.a.	0,4 % p.a.	0,4 % p.a.	0,4 % p.a.	0,4 % p.a.
Roční zhodnocení vkladů	až 3,2 %	až 3,2 %	až 3,2 %	až 3,2 %	až 3,2 %
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Minimální procento naspoření pro přidělení	35 %	35 %	35 %	35 %	35 %
Minimální splátka úvěru ze stavebního spoření	2,00 %	0,93 %	0,72 %	0,60 %	0,56 %
Min. hodnotící číslo	64	64	64	64	64
	Tarify u překlenovacích úvěrů				
	Kredit ¹¹	Topkredit ¹²	Topkredit+ ¹³	Topkredit FIX ¹⁴	Topkredit+ FIX ¹⁵
Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,9 %	2,19 % – 3,19 %	1,59 % - 1,79 %	2,39 % - 3,19 %	1,79 %
Fixace	pevná	3Y, 6Y 10Y	3Y, 6Y 10Y	pevná	pevná
LTV	x	80 % 90 %	80 %	80 % 90 %	80 %
Zajištění úvěru	< 1 mil. Kč zástavní právo	zástavní právo	zástavní právo	zástavní právo	zástavní právo
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	1 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč

Zdroj: stavebky.cz, 2021; Produktový list ČSOB, 2020, vlastní zpracování

¹¹ Lze kombinovat pouze s AktivPlus Spořicí, AktivPlus 15 a AktivPlus 20

¹² Lze kombinovat pouze s AktivPlus Spořicí, AktivPlus 15, AktivPlus 20, AktivPlus 25 a AktivPlus 30

¹³ Lze kombinovat pouze s AktivPlus Spořicí, AktivPlus 15, AktivPlus 20, AktivPlus 25 a AktivPlus 30

¹⁴ Lze kombinovat pouze s AktivPlus Spořicí, AktivPlus 15 a AktivPlus 20

¹⁵ Lze kombinovat pouze s AktivPlus Spořicí, AktivPlus 15 a AktivPlus 20

Společnost MONETA Stavební Spořitelna má v nabídce jeden typ spořicího účtu, zvaný ProSpoření, a 2 úvěrové tarify NaÚvěr N2 a NaÚvěr Z2. NaÚvěr N2 se využívá pro úvěry bez zajištění a NaÚvěr Z2 naopak se zajištěním nemovitosti. Společnost nabízí zvýhodnění pro klienty do 24 let a 55 a více let. U těchto klientů je možnost ukončení smlouvy už po 2 letech bez poplatku. Pro obě věkové kategorie činí poplatek za uzavření 0 Kč. Smlouvy lze uzavřít pouze na cílové částky 200 tis. Kč nebo 500 tis. Kč. Při založení účtu online činí poplatek 0 Kč u všech produktů (moneta.cz, 2021) (stavebky.cz, 2021).

U úvěrových účtů společnost garantuje úrok již od 2,99 %. Do 1 mil. Kč poskytuje úvěr bez zajištění nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje v rozmezí 6-30 let. Jestliže klient splatí úvěr do 22 let, platí pro něj výhodnější úroková sazba (stavebky.cz, 2021).

MONETA Stavební Spořitelna v roce 2020 zrušila hodnotící čísla pro přidělení úvěru ze stavebního spoření a snížila úrokové sazby. Mezi další velkou změnu patří přidělení úvěru již po 2 letech spoření. Půjčka ProBydlení + NaÚvěr N2 změnila úrokovou sazbu na 3,89 %. Z tohoto důvodu tento produkt patří mezi nejvýhodnější nabídky na trhu. Mezi další obrovský benefit patří doba splácení. Jako jediná společnost na trhu nabízí splácení úvěru až na 30 let. Konkurenční ČSOB Stavební spořitelna nabízí pouze 20 let. Více informací nalezneme v tabulce 9 (stavebky.cz, 2020).

Tabulka 9: Nabídka společnosti MSS

Nabídka společnosti MSS	Tarify u spořicíh účtů a úvěrů ze stavebního spoření			
	ProSpoření	NaÚvěr N2	NaÚvěr Z2	
Minimální doba spoření	6 let	2-6 let	2-6 let	x
Roční úroková sazba	1 % p.a.	0,89 % p.a.	0,1 % p.a.	x
Roční zhodnocení vkladů	až 4,29 %	až 4,29 %	až 4,29 %	x
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,99 % / 4,19 %	3,89 %	2,99 %	x
Minimální procento naspoření pro přidělení	40 %	0 %	0 %	x
Minimální splátka úvěru ze stavebního spoření	0,70 %	0,70 %	0,70 %	x
Minimální hodnotící číslo	600	0	0	x
	Tarify u překlenovacích úvěrů			
	HYPOpůjčka ProBydlení + NaÚvěr Z2	HYPOpůjčka ProBydlení + ProSpoření	ProBydlení + NaÚvěr N2	ProBydlení + ProSpoření
Úroková sazba překlenovacího úvěru	2,89 % – 3,69 %	3,49 % – 4,19 %	3,89 %	4,89 % - 5,89 %
Fixace	pevná	pevná	pevná	pevná
LTV	80 %	80 %	x	x
Zajištění úvěru	zástavní právo	zástavní právo	bez zajištění	bez zajištění
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	1 % z CC min. 900 Kč, max. 30 000 Kč	zdarma	1 % z CC min. 900 Kč, max. 30 000 Kč

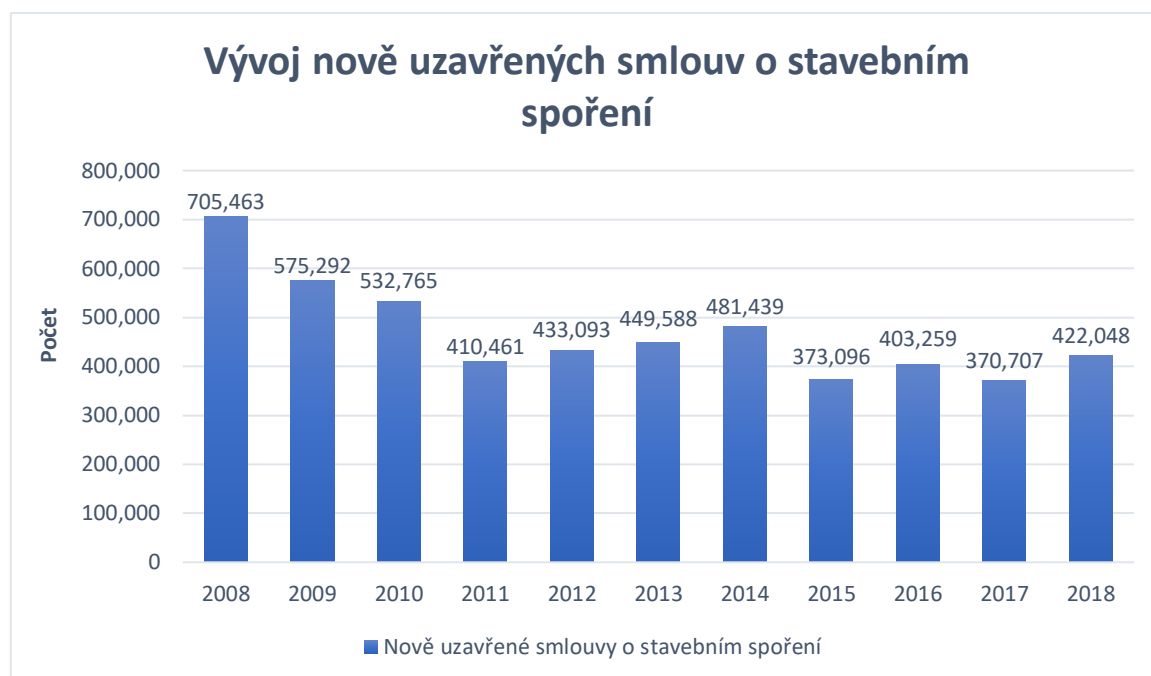
Zdroj: stavebky.cz, 2021; moneta.cz, 2021, vlastní zpracování

4.3 Vývoj stavebního spoření v letech 2008-2018

4.3.1 Vývoj nově uzavřených smluv

Vývoj nově uzavřených smluv v letech 2008-2018 je uveden v následujícím grafu 2. Z tohoto grafu je patrné, že od roku 2008 panuje klesající trend v počtu nově uzavřených smluv. V roce 2011 vešla v platnost nová pravidla pro uzavření nových smluv, například státní podpora činila maximálně 2 000 Kč. Důsledkem této novely klesl počet nově uzavřených smluv až o 23 %. Další mírný pokles lze zaznamenat v letech 2017, kdy počet smluv poklesl o 8 %.

Graf 2: Vývoj nově uzavřených smluv v ČR v letech 2008-2018



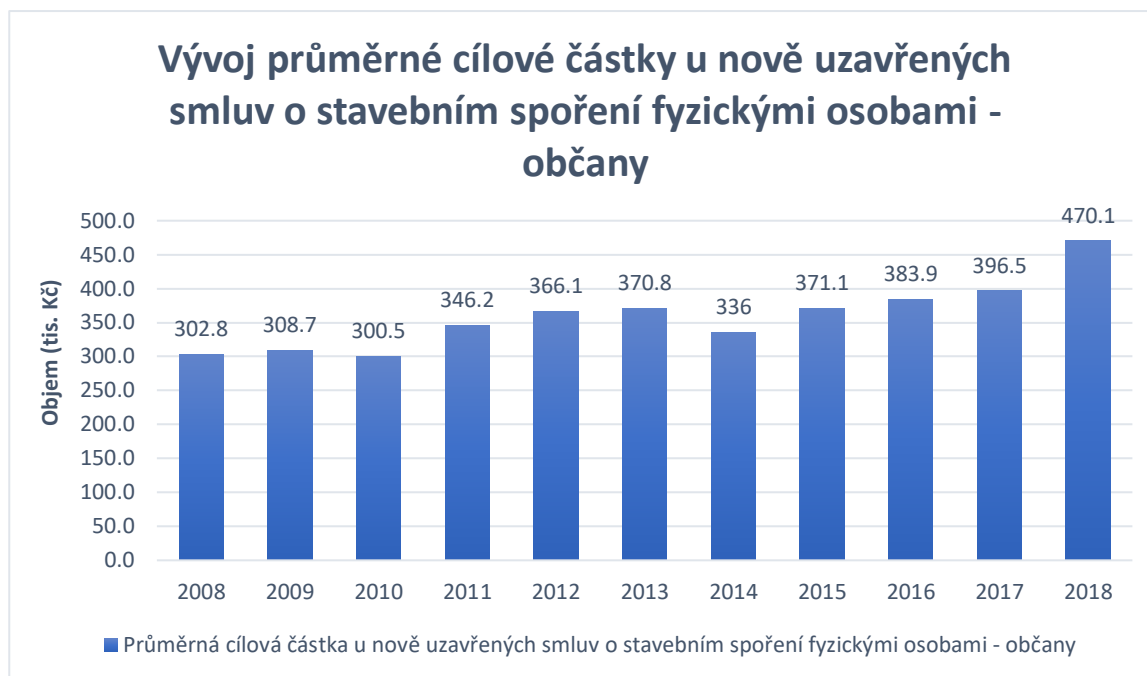
Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

4.3.2 Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv

Vývoj průměrné cílové částky ve sledovaném období je zachycen v grafu 3. Průměrná cílová částka v roce 2018 činila 470 100 Kč. U průměrné cílové částky panuje rostoucí trend ve sledovaném období. Mírný pokles o 9,4 % lze zaznamenat pouze v roce 2014. Tento pokles vysvětluje Petr Kielar: „Na poklesu průměrné cílové částky u nových smluv (z 371 v roce 2013 na 336 tis. Kč v roce 2014) se zřejmě podílí pokles zájmu o překlenovací úvěry společně s optimalizací poplatku za uzavření (klienti kteří chtějí pouze

spořit, volí nižší cílové částky, aby platili nižší poplatek za uzavření smlouvy.“ (stavebky.cz, 2015).

Graf 3: Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv v ČR v letech 2008-2018

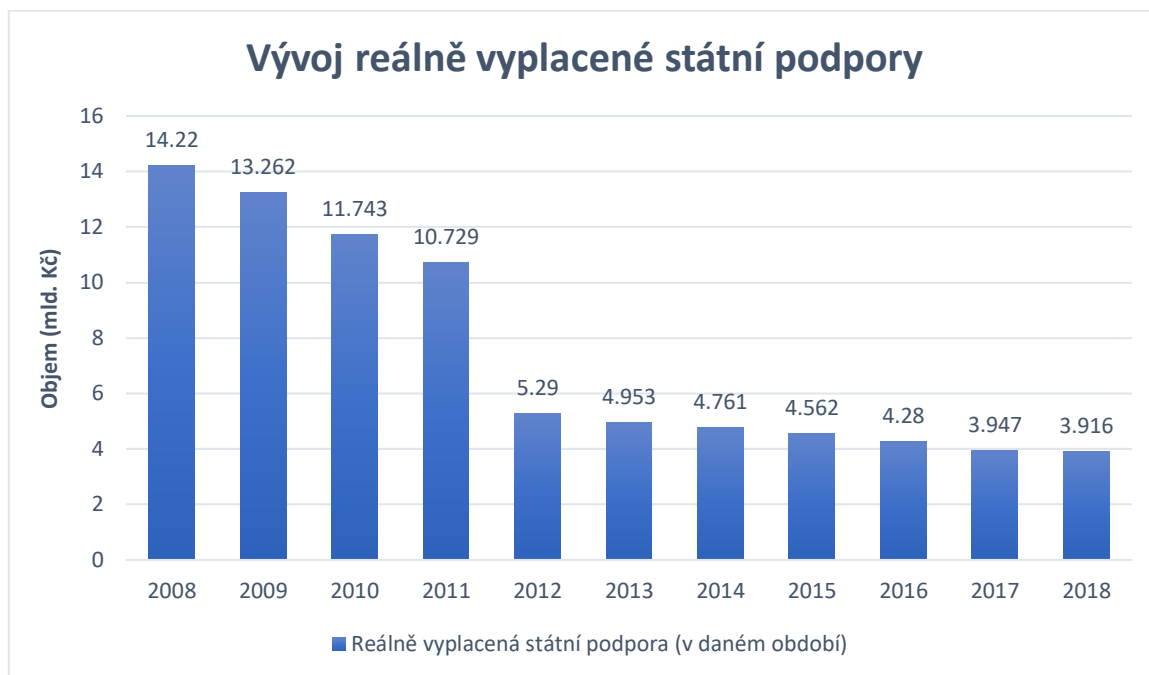


Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

4.3.3 Vývoj reálně vyplacené státní podpory

V grafu 4 je zobrazen vývoj reálně vyplacené státní podpory v letech 2008-2018. Mezi lety 2011 a 2012 byl značný pokles ve vyplácení, a to až o 50 %. Tento pokles byl způsoben změnou legislativy, která se týkala především snížení procentní sazby ze základu. Podle Petra Zámečnicka: „O rok později se nová pravidla projevila i na výdajích státního rozpočtu. Stát vyplatil o více než 50 % méně. Zatímco v roce 2011 stála podpora stavebního spoření daňové poplatníky 10,729 mld. Kč, v roce 2012 již jen 5,29 mld. Kč.“ (Petr Zámečnick, 2013).

Graf 4: Vývoj reálně vyplacené státní podpory v ČR v letech 2008-2018



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

4.3.4 Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu

V grafu 5 je zobrazen vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu v letech 2008-2018. Do roku 2010 činila sazba 15 % z maximálního základu 20 000 Kč. Nejvyšší státní podpora tedy dosahovala výše 3 000 Kč. Mezi lety 2011 a 2012 je zaznamenán pokles až o 50 %. Tento úbytek byl způsoben změnou legislativy, která se týkala především snížení procentní sazby ze základu. To znamená, že nejvyšší možná státní podpora činí 2 000 Kč. Mezi lety 2011-2018 je výše státní podpory přiznaná na smlouvu poměrně konstantní. Lze říct, že průměrná hodnota v letech 2011-2018 je 1338 Kč.

Graf 5: Vývoj průměrné státní podpory přiznané na smlouvu v ČR v letech 2008-2018

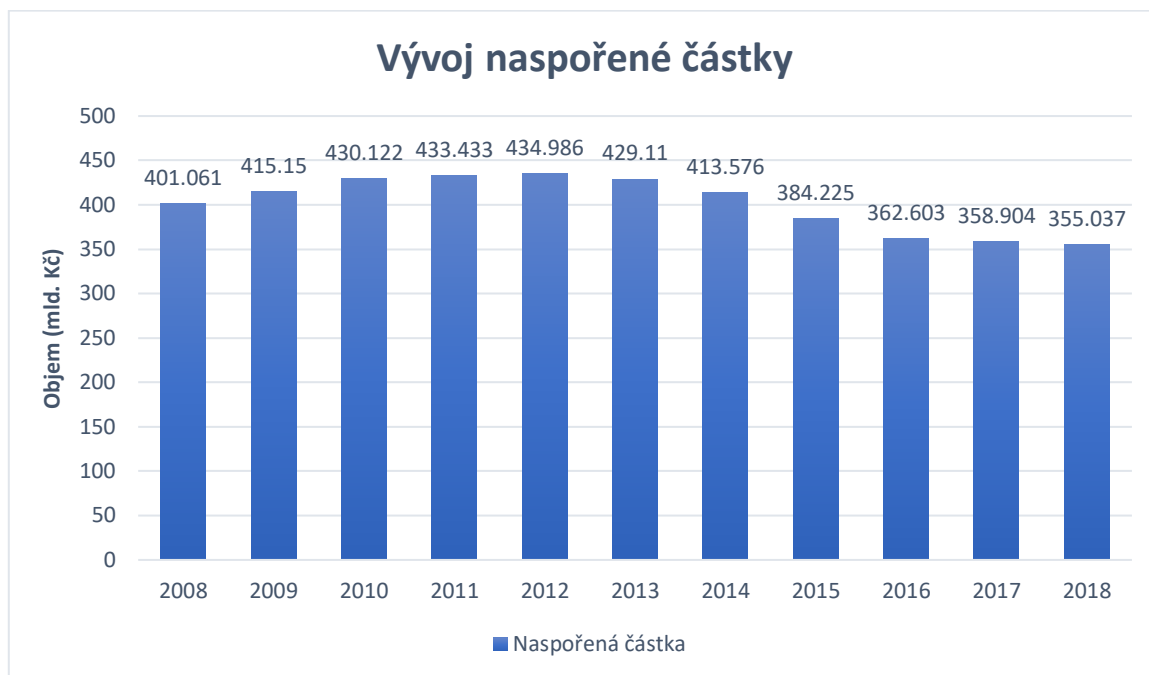


Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

4.3.5 Vývoj naspořené částky

Vývoj naspořené částky v letech 2008-2018 je zaznamenán v grafu 6. Mezi léty 2008-2012 lze pozorovat rostoucí trend. Od roku 2013 je naopak trend klesající. Nejvyšší naspořenou částku ve sledovaném období lze zaznamenat v roce 2012, kdy objem částky činil 434,968 mld. Kč.

Graf 6: Vývoj naspořené částky v ČR v letech 2008-2018



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

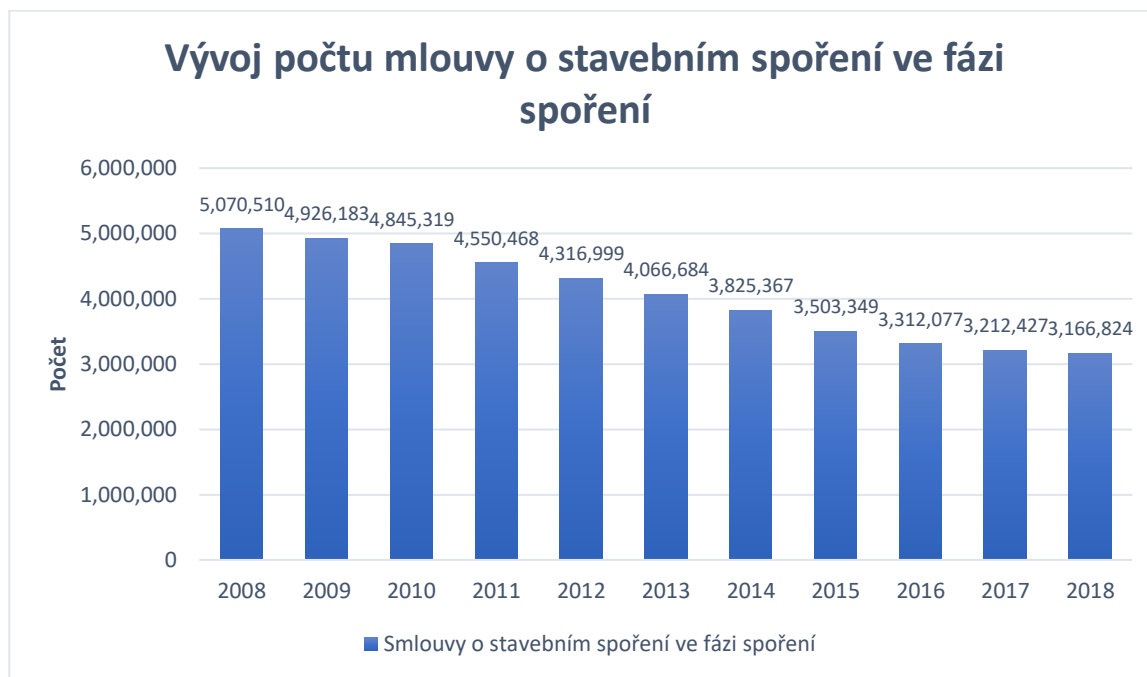
4.3.6 Vývoj počtu smluv ve fázi spoření a úvěrů přidělených na základě smluv

Vývoj počtu smluv o stavební spoření ve fázi spoření je zobrazen v grafu 7. Počet smluv v letech 2008-2018 má klesající trend. V roce 2008 činil počet smluv 5 070 510, což je ve sledovaném období nejlepší výsledek. Mezi lety 2013-2014 klesl počet smluv pod 3 miliony.

Struktura úvěrů vyplývá z grafu 8 a 9. Do roku 2011 byl trend rostoucí. Po novelizaci zákona o stavebním spoření po roce 2011 zaznamenává trh mírný pokles. Počet úvěrů ze stavebního spoření v roce 2008 v poměru s rokem 2018 klesl zhruba o 50 %. Překlenovací úvěry zhruba o 24 %.

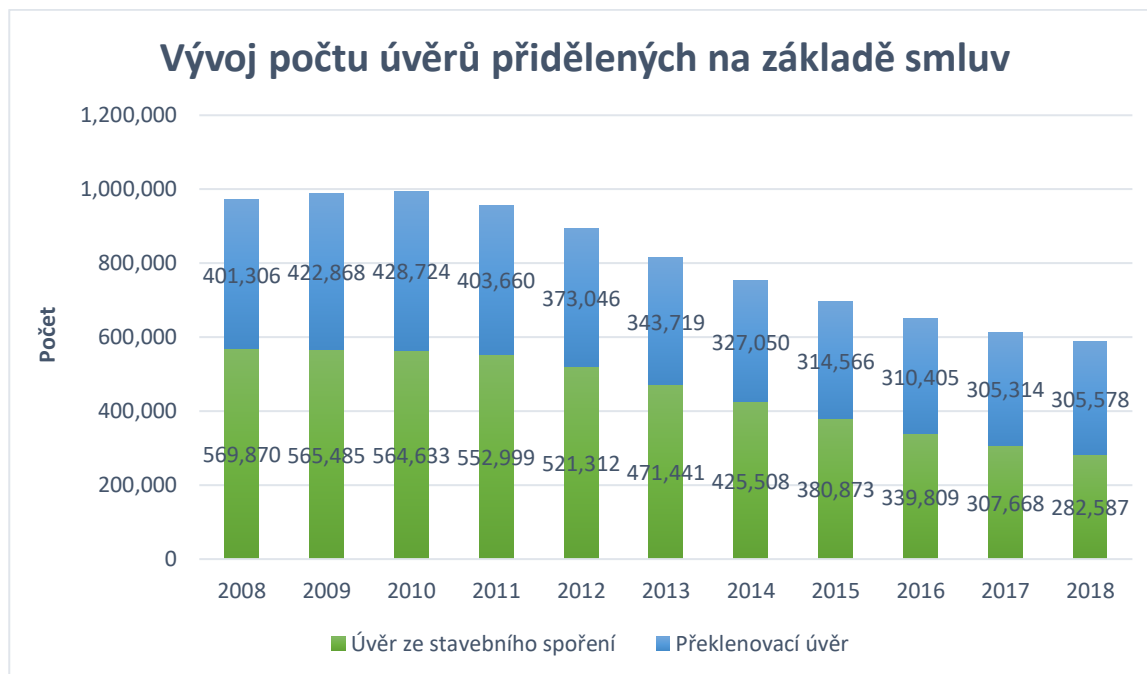
V grafu 9 je znázorněn vývoj poskytnutých úvěrů. Lze tedy říct, že z hlediska objemu ve sledovaném období tvoří zhruba 80 % překlenovací úvěry. Celkový objem úvěrů v roce 2018 dosáhl hodnoty 262,945 mld. Kč, to představuje nárůst oproti předešlému roku o 17,3 mld. Kč.

Graf 7: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření v ČR v letech 2008-2018



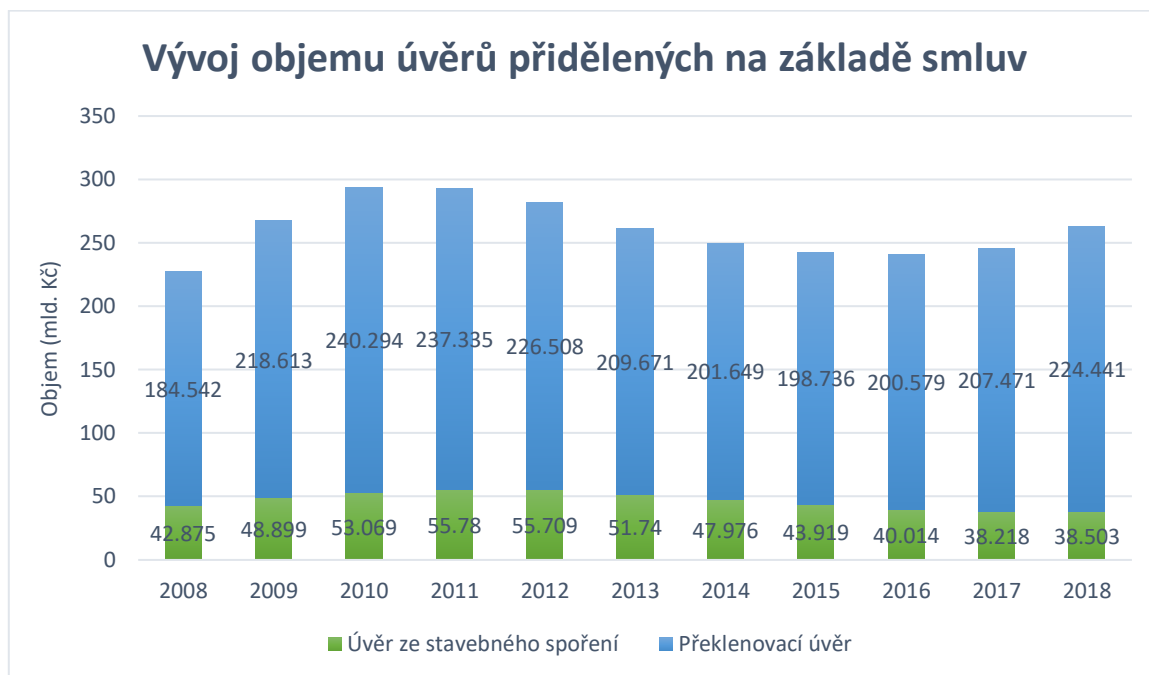
Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Graf 8: Vývoj počtu úvěrů přidělených na základě smluv v ČR v letech 2008-2018



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Graf 9: Vývoj objemu úvěrů přidělených na základě smluv v ČR v letech 2008-2018



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

4.4 Výsledky vlastního dotazníkového šetření

Pomocí dotazníkového šetření byly respondentům položeny otázky ohledně jejich poznatků a zkušeností v oblasti stavebního spoření a zda mladí lidé/studenti vědí jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

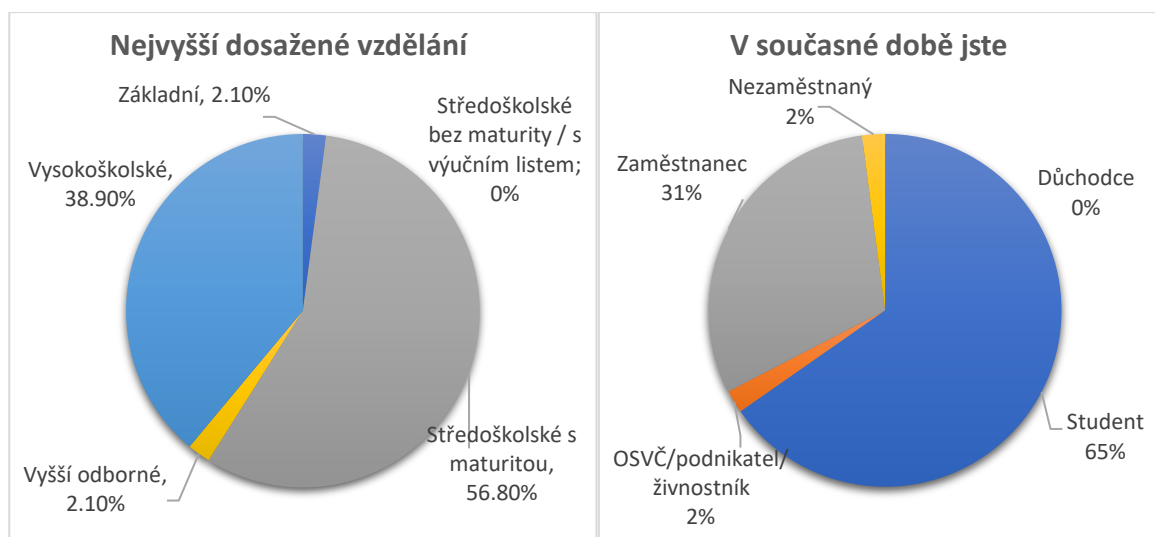
Dotazníkové šetření probíhalo elektronickou formou ve dnech od 13.12.2020 do 13. 2. 2021. Respondentům bylo položeno 40 otázek. Dotazník byl sestaven formou jak otevřených, tak i uzavřených otázek. Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 78 žen (82,1 %) a 17 mužů (17,9 %). Celkem se tedy zúčastnilo 95 osob. V následující tabulce 10 je uvedeno jejich rozdělení do věkových kategorií. Nejvíce respondentů bylo z věkové kategorie 18–26 let. Struktura respondentů je nastíněna v grafu 10.

Tabulka 10: Věková kategorie respondentů

Věk	Absolutní četnost	Relativní četnost
Méně než 17 let	1	1,1 %
18-26 let	75	78,9 %
27-34 let	15	15,8 %
35-44 let	3	3,2 %
45 a více let	1	1,1 %
Celkem	95	100 %

Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

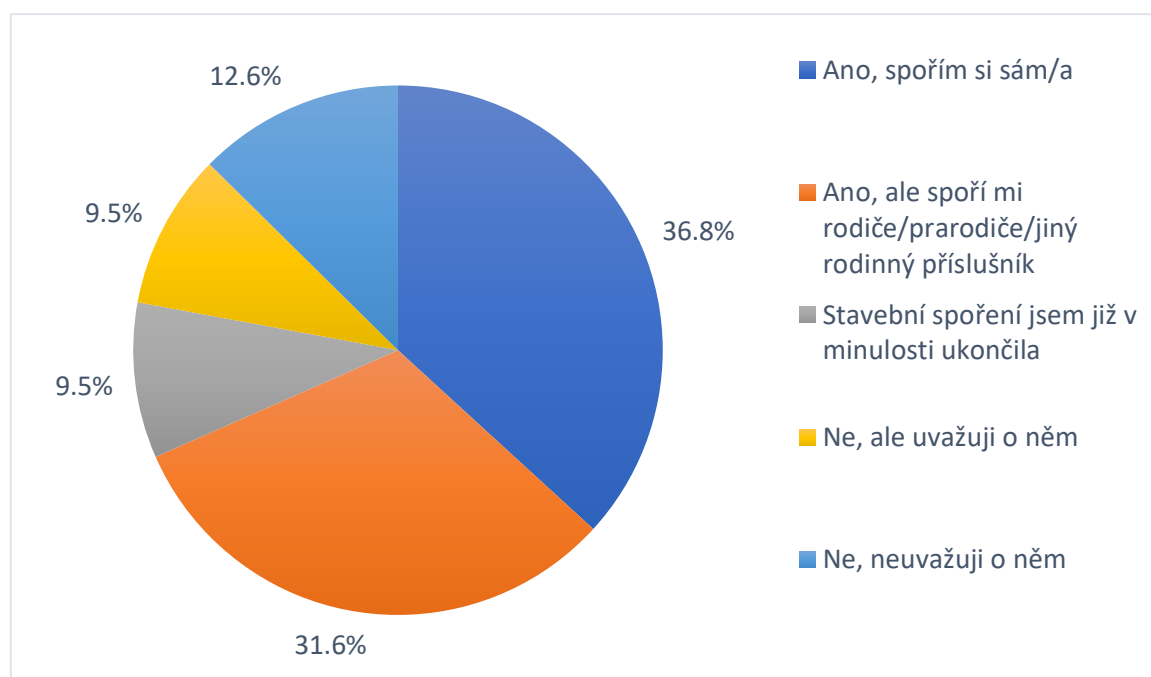
Graf 10: Struktura respondentů



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Z následujícího grafu 11 vyplývá, že stavební spoření využívá 68,4 % dotazovaných, přičemž 31,6 % respondentů spoří rodiče/prarodiče či jiný rodinný příslušník a 36,8 % si spoří sami. 9,5 % tvoří respondenti, kteří již v minulosti stavební spoření ukončili. 22,1 % dotazovaných produkt nemají. Ti, kteří uvedli, že o produktu ani neuvažují, uvádějí mezi hlavní důvody nedostatečnou informovanost (50 %), nevýhodnost (8,3 %), neschopnost okamžitého využití finančních prostředků bez sankcí (16,7 %) a nedůvěru k finančním institucím (8,3 %).

Graf 11: Máte stavební spoření?

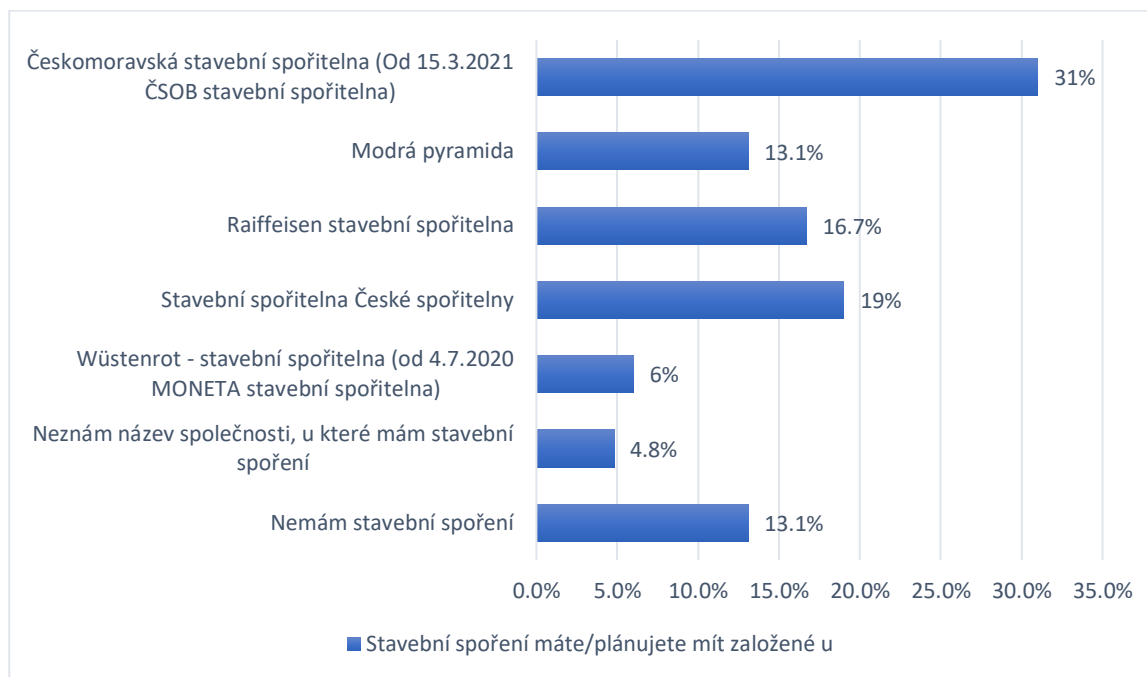


Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Z následujícího grafu 12 lze konstatovat, že nejčastější společností, u které si respondenti založili či plánují zakládat spořicí konto je ČSOB stavební spořitelna, dříve Českomoravská stavební spořitelna (31 % dotazovaných). 19 % dotazovaných u Stavební spořitelny České spořitelny, naopak nejméně oblíbenou je společnost Moneta stavební spořitelna (dříve Wüstenrot – stavební spořitelna).

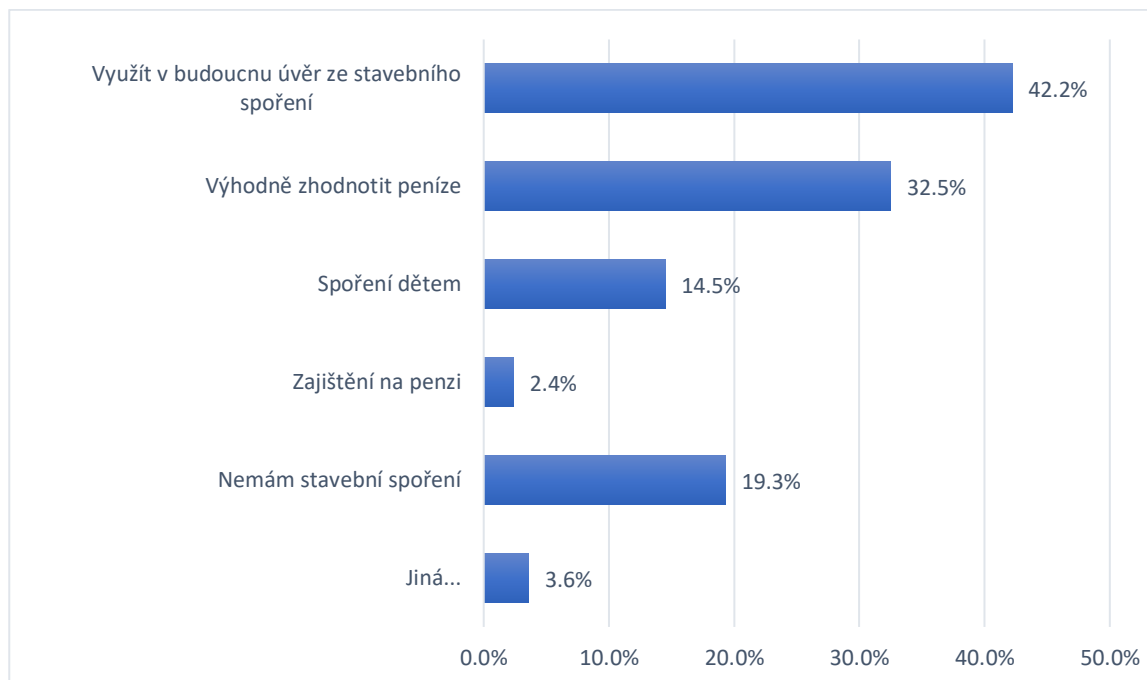
V grafu 13 je zaznamenána účelovost stavebního spoření. Respondenti si stavební spoření nejčastěji zakládají s cílem využít v budoucnu úvěr ze stavebního spoření (42,2 %) či výhodně zhodnotit peníze (32,5 %). 16,9 % respondentů využívá stavební spoření ke spoření dětem nebo k zajištění na penzi. Mezi další cíle respondenti uvedli odložení peněz (3,6 %).

Graf 12: Stavební spoření máte/plánujete mít založené u:



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Graf 13: Stavební spoření jste si založil/a s cílem

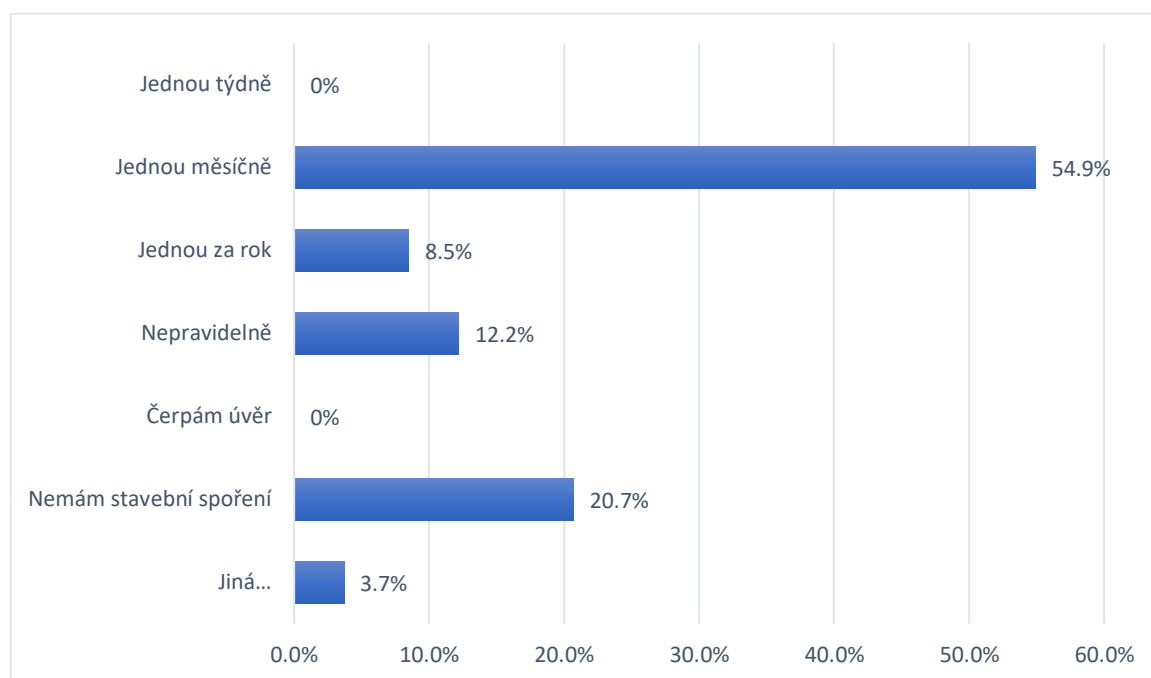


Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Z grafu 14 vyplývá, že respondenti přispívají na spořicí konto převážně pravidelně. Skoro 55 % dotazovaných přispívá jednou měsíčně a 8,5 % jednou ročně. Nepravidelně přispívá 12,2 % dotazovaných. Nikdo z dotazovaných nepřispívá jednou týdně a ani nečerpá úvěr.

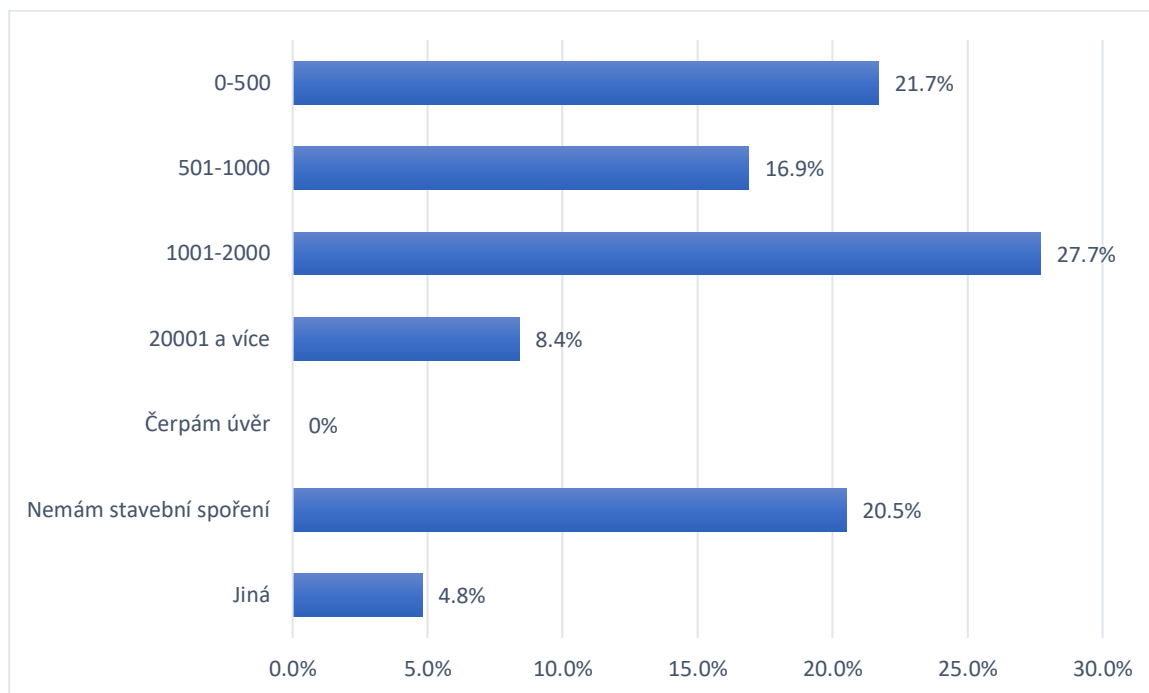
Co se týče částky, kterou dotazovaní přispívají na spořicí konto, tak výsledek tohoto šetření lze vidět na grafu 15. Ta se nejčastěji pohybuje v rozmezí 1001-2000 (27,7 %). Mezi druhé nejčastější rozmezí patří 0-500 (21,7 %) a třetí nejčastější 501-1000 (16,9 %). 8,4 % dotazovaných přispívají 2000 a více. 4,8 % respondentů přispívá jednorázově větší obnos peněz.

Graf 14: Jak často přispíváte na své spořicí konto?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

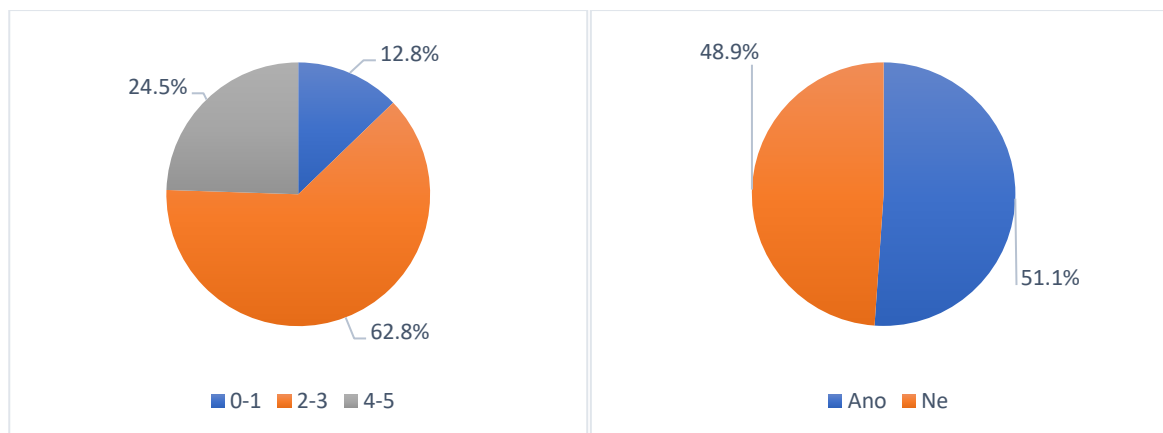
Graf 15: Jakou částkou přispíváte na Vaše spořicí konto?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

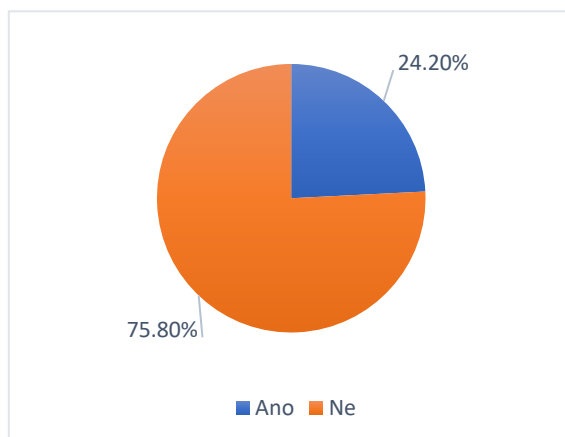
Následující grafy 16, 17, 18 a 19 ukazují přehled a znalost tohoto produktu. Z grafu 16 lze vyčíst, že 62,8 % dotazovaných si dokáže vybavit více než polovinu stavebních spořitelen na trhu v České republice. U grafu 17 lze konstatovat, že částku, kterou činí státní podpora zná 51,1 % respondentů. Až 65,3 % dotazovaných zná pojem překlenovací úvěr. Naopak pojem hodnotící číslo zná pouze 24,2 % respondentů.

Graf 16: Kolik znáte stavebních spořitelen? Graf 17: Víte kolik činí státní podpora v ČR?

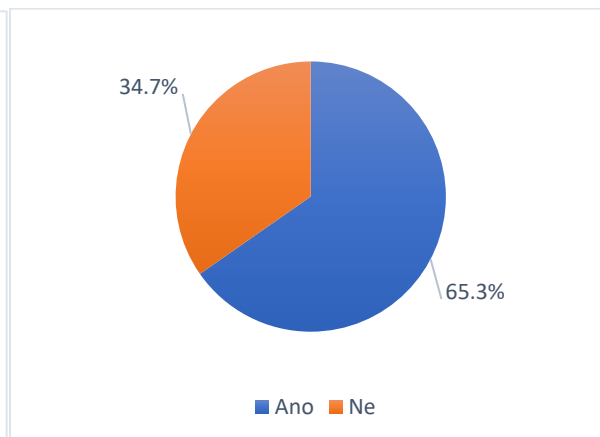


Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Graf 18: Znáte pojem hodnoticí číslo?



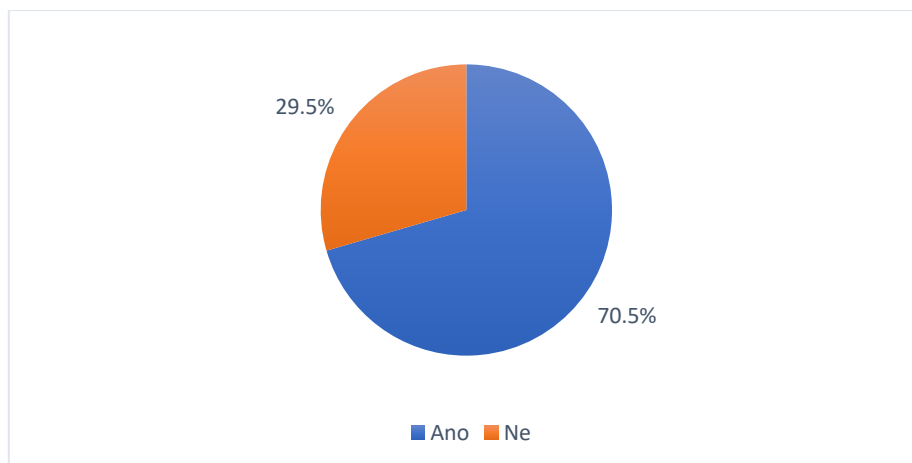
Graf 19: Znáte pojem překlenovací úvěr?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

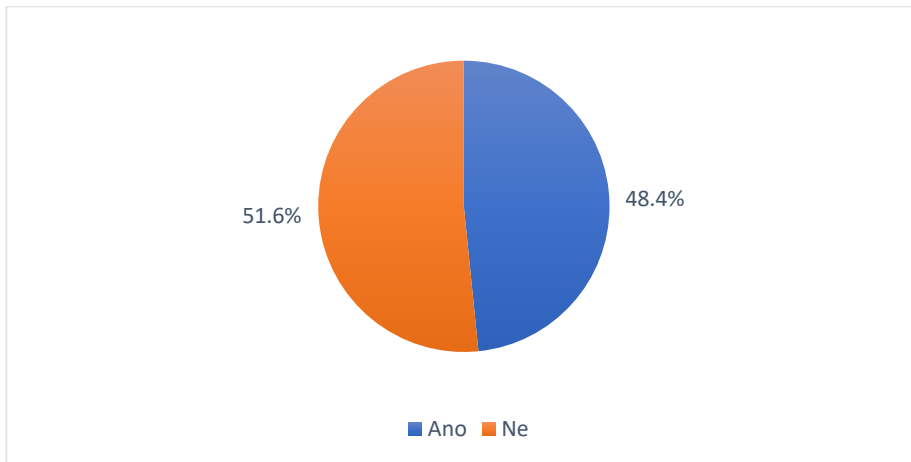
Z grafu 20 a 21 lze vyvodit, zda respondenti vědí, jaké možnosti jim stavební spoření přináší. Co se týče faktu, že naspořené peníze ze stavebního spoření lze brát jako vlastní zdroj při poskytnutí hypotečního úvěru, lze tedy konstatovat, že 70,5 % dotazovaných tuto informaci zná. U mimořádného splacení úvěru bez vynaložení dalších nákladů a poplatků je situace opačná. Až 51,6 % dotazovaných tuto skutečnost nevědělo.

Graf 20: Věděli jste, že naspořené peníze ze stavebního spoření můžete brát jako vlastní zdroj při poskytnutí hypotečního úvěru?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Graf 21: Věděli jste, že úvěr ze stavebního spoření můžete kdykoliv mimořádně splatit, aniž byste museli spořitelně zaplatit účelně vynaložené náklady a poplatky?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Následující obrázky 6, 7 a 8 zobrazují nabídky společností ze dne 15. 10. 2020. Na těchto 3 konkrétních příkladech měli respondenti posoudit výhodnost nabídky a seřadit podle důležitosti vybraná kritéria, dle kterých se rozhodovali.

Obrázek 6: Nabídka společnosti ČMSS¹⁶

– ČMSS AktivPlus Spořicí	
Účet stavebního spoření: AktivPlus Spořicí	
Úroková sazba	0,60 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky, maximálně 15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	zdarma

Zdroj: stavebky.cz, 2020

¹⁶ Od 15.3.2021 ČSOB stavební spořitelna, a.s

Obrázek 7: Nabídka společnosti MPSS

– MPSS Moudré spoření		»»
Účet stavebního spoření: Moudré spoření		
Úroková sazba	0,50 %	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky, maximálně 10 000 Kč	
Poplatek za vedení účtu	300 Kč ročně	
Poplatek za výpis z účtu	25 Kč	

Zdroj: stavebky.cz, 2020

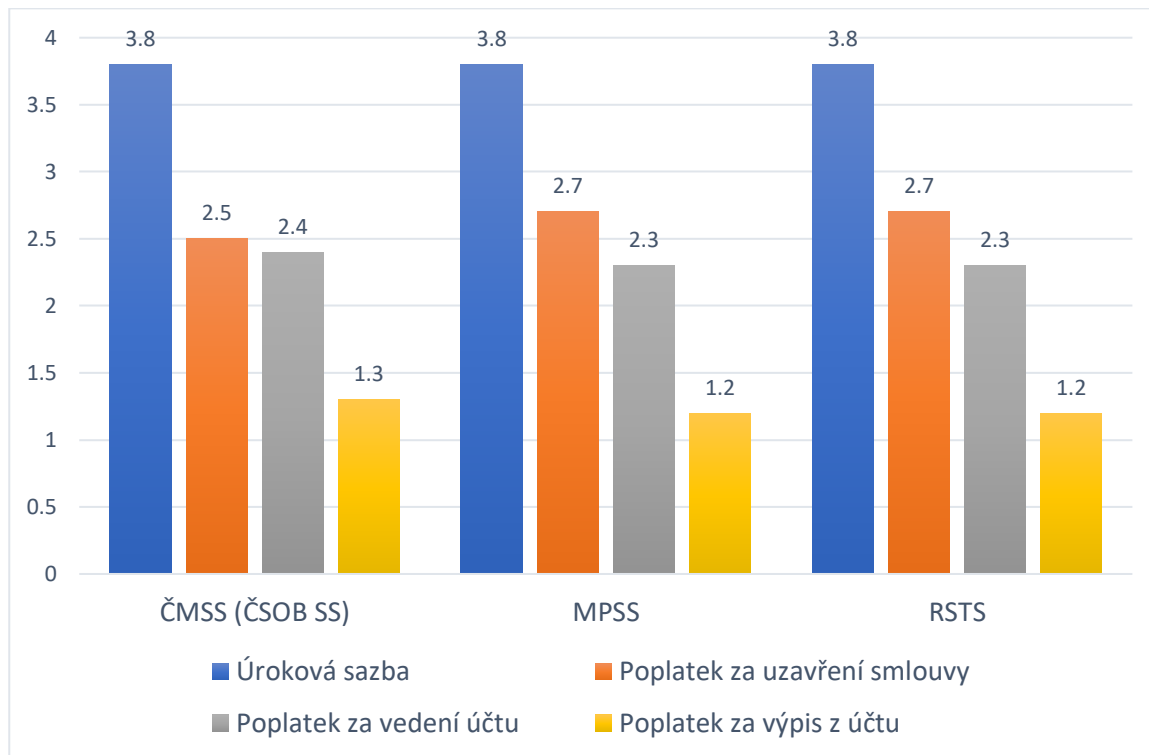
Obrázek 8: Nabídka společnosti RSTS

– RSTS SPOŘENÍ S 202		»»
Účet stavebního spoření: SPOŘENÍ S 202		
Úroková sazba	1,00 %	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky, maximálně 15 000 Kč	
Poplatek za vedení účtu	82 Kč čtvrtletně, po 72 měsících 88 Kč čtvrtletně	
Poplatek za výpis z účtu	elektronicky zdarma, poštou 21 Kč	

Zdroj: stavebky.cz, 2020

Z grafu 22 lze vyvodit, že u všech vybraných nabídek hrála největší důležitost úroková sazba. Poplatek za výpisy z účtu byl pro respondenty nejméně důležitý faktor.

Graf 22: Seřad'te podle důležitosti vybraná kritéria, podle kterých se rozhodujete, zda je nabídka společnosti optimální.



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Z grafu 22 lze tedy vyvodit, že optimálnost nabídky dotazovaní vyhodnotili na základě úrokové sazby, což se promítlo v obrázku 9, 10 a 11. Jako nejvíce výhodnou zařadili nabídku od společnosti RSTS, kde úroková sazba činila 1 %. Nejméně optimální respondenti vyhodnotili nabídku od ČSOB stavební spořitelny (ČMSS), kde hrál roli vyšší poplatek za vedení účtu.

Obrázek 9: Zdá se Vám nabídka společnosti ČMSS (ČSOB SS) optimální?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Obrázek 10: Zdá se Vám nabídka společnosti MPSS optimální?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Obrázek 11: Zdá se Vám nabídka společnosti RSTS optimální?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

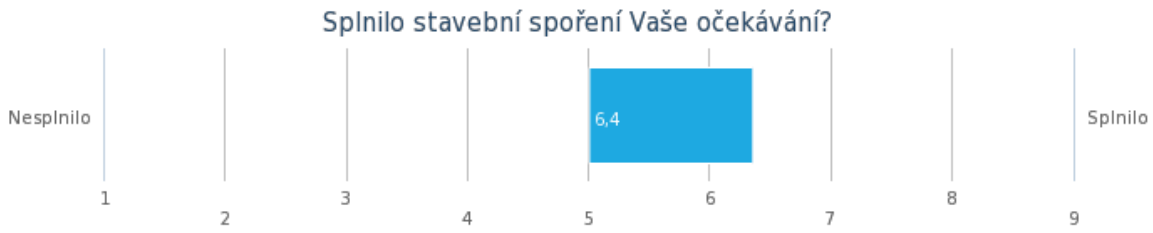
Poslední část dotazníku se týkala spokojenosti se stavebním spořením. Na následující otázky odpověděli pouze respondenti, kteří daný produkt vlastní. Z obrázku 12, 13 a 14 lze konstatovat, že respondenti jsou s produktem spokojeni a splnil jejich očekávání. Podmínky jsou pro respondenty převážně srozumitelné.

Obrázek 12: Jste spojen/a se stavební spořitelnou?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Obrázek 13: Splnilo stavební spoření Vaše očekávání?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Obrázek 14: Jsou pro Vás podmínky stavebního spoření srozumitelné?



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní zpracování

5 Výsledky a diskuse

5.1 Hlavní cíl práce

Podle analýzy trhu stavebního spoření v České republice ve sledovaném období lze konstatovat, že zájem o stavební spoření klesá. To dokazuje graf 1. Po novelizaci zákona o stavebním spoření v roce 2011 nastal postupný úbytek. Nízký zájem o stavební spoření po roce 2011 přičítáme faktu, že nejvyšší možná státní podpora dosahovala částky 2 000 Kč z maximálního základu 20 000 Kč. Poměr objemu vkladů a objemu úvěrů je zaznamenán v grafu 23. V grafu 23 je vybráno první sledovací období, tedy rok 2008, poté je zde vybrán rok 2011, kdy začala platit novelizace zákona a poslední sledovací období, tedy rok 2018. Lze tedy říct, že objem vkladů ve sledovaném období nepřevyšoval objem úvěrů.

Graf 23: Zůstatky vkladových a úvěrových účtů



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Struktura počtu úvěrů v roce 2008, 2011 a 2018 je zaznamenána v tabulce 11. V roce 2008 bylo přiděleno více úvěrů ze stavebního spoření. Ze všech úvěrů poskytnutých v roce 2008 tvořily překlenovací úvěry zhruba 41 %. Rok 2011 je procentuálně rozložen podobně jako rok 2008. Oproti roku 2018, kdy počet překlenovacích úvěrů tvořil zhruba 52 %, ovšem celkový počet úvěrů se snížil v poměru s rokem 2008 o 60 %.

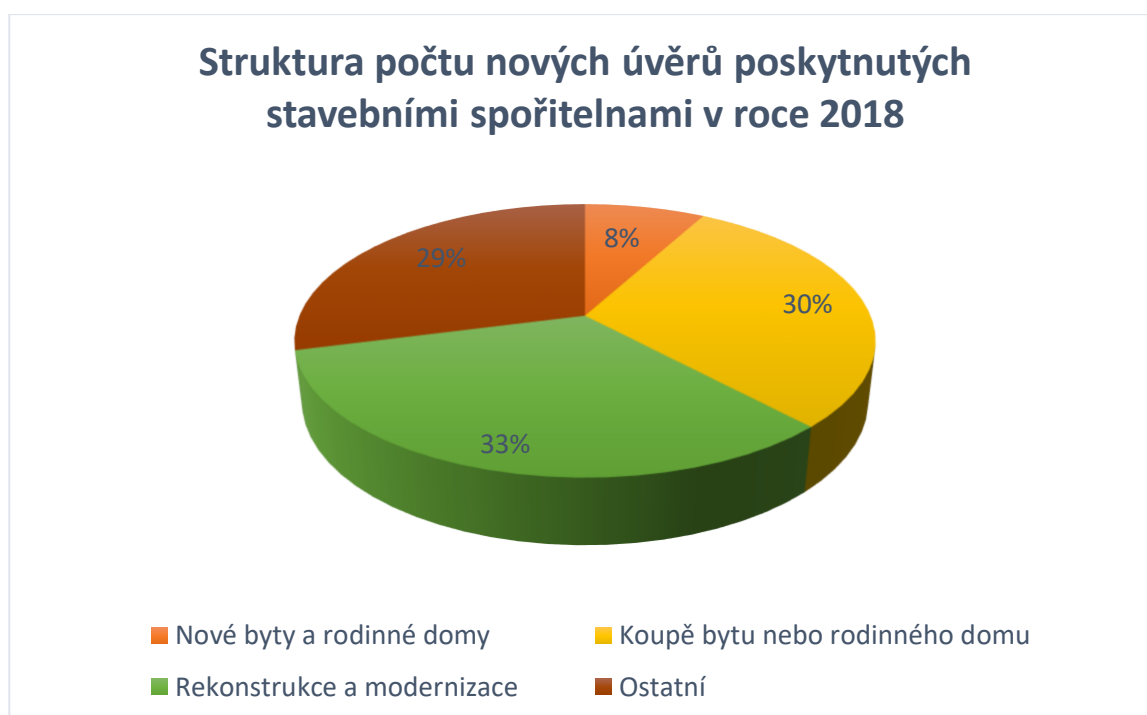
Tabulka 11: Struktura úvěrů v letech 2008, 2011 a 2018

Struktura počtu úvěrů v letech 2008 a 2018	2008	2011	2018
Úvěr ze stavebního spoření	569 870 (59 %)	552 999 (58 %)	282 587 (48 %)
Překlenovací úvěr	401 306 (41 %)	403 660 (42 %)	305 578 (52 %)
Celkový počet úvěrů	971 176	956 659	588 165

Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Z hlediska využití úvěru k řešení problému bydlení lze konstatovat, že úvěry ze stavebního spoření využívají klienti především pro řešení otázky bydlení. Tento fakt je patrný z grafu 24. Třetina úvěrů sloužila k rekonstrukci či modernizaci a další třetina sloužila ke koupi nového bytu či rodinného domu. Zbýlá část sloužila k financování výstavby nového bytu či rodinného domu a dalších účelů.

Graf 24: Struktura nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v roce 2018

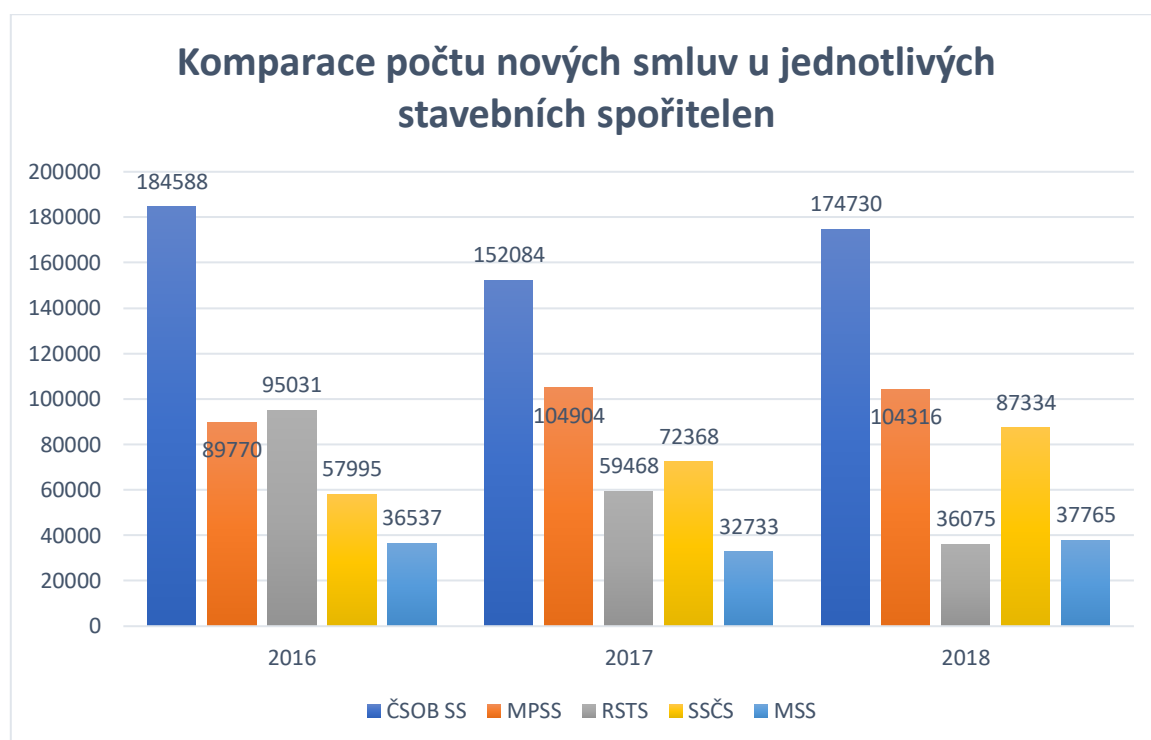


Zdroj: Ročenka AČSS 2018, vlastní zpracování

5.2 Dílčí cíl práce

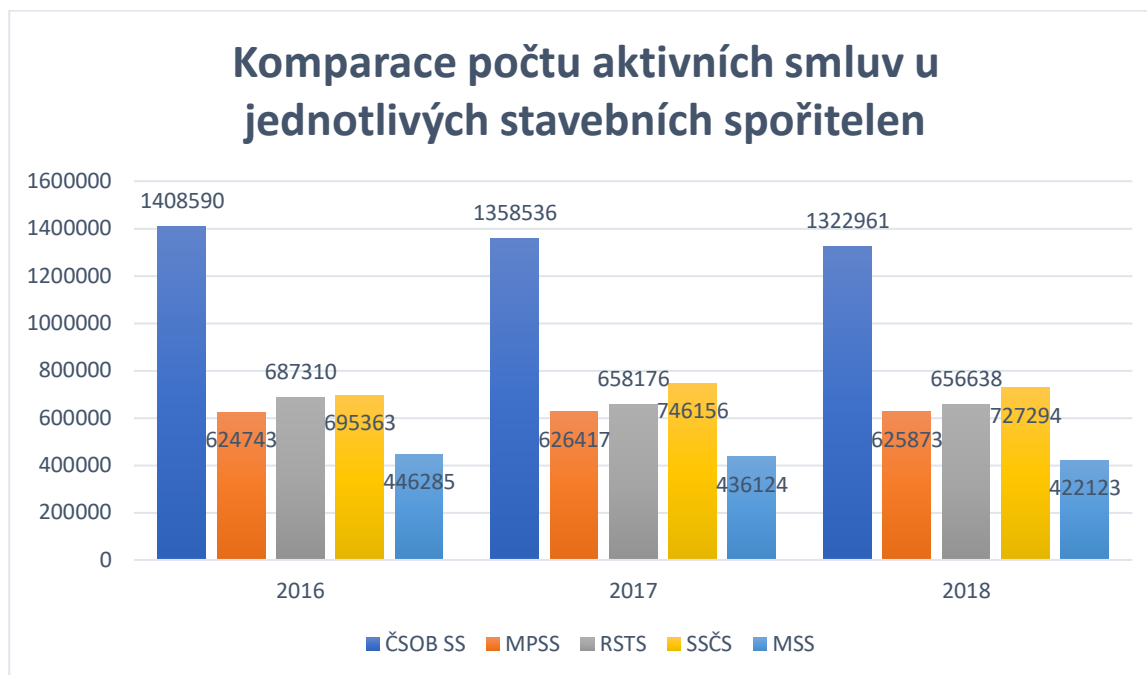
V níže uvedených grafech 25 a 26 je výsledné srovnání v počtu nových a aktivních smluv stavebních spořitelen. Lze tedy říct, že nejvíce populární stavební spořitelnou je ČSOB stavební spořitelna, která vítězí v počtu nových i aktivních smluv. Jako jediná spořitelna dosáhla přes 1 milion aktivních smluv v letech 2016, 2017 i 2018. U společností Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida a Stavební spořitelna České spořitelny se pohybují počty aktivních smluv v rozmezí 57 900 – 105 000 ks. U vývoje aktivních smluv je u těchto 3 společností počet téměř vyrovnaný. Mezi nejméně oblíbenou patří společnost MONETA stavební spořitelna. V grafu 27 je zaznamenán vývoj bilančních sum vybraných stavebních spořitelen. Pro větší přehlednost je vývoj sledován v letech 2013-2018. Bilanční suma je součet všech položek aktiv. Ve sledovaném období je trend postupně klesající u všech sledovaných společností.

Graf 25: Komparace počtu nových smluv u jednotlivých stavebních spořitelen



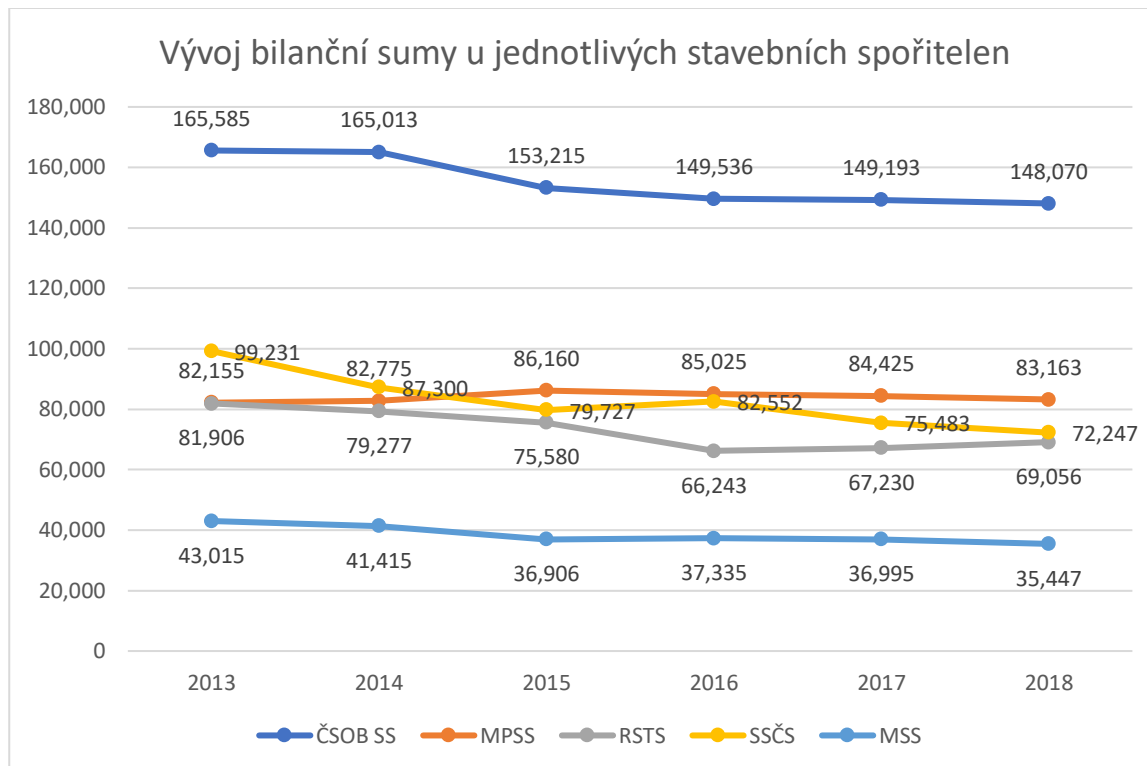
Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Graf 26: Komparace počtu aktivních smluv u jednotlivých stavebních spořitelén



Zdroj: MFČR, 2021, vlastní zpracování

Graf 27: Vývoj bilanční sumy u jednotlivých stavebních spořitelén



Zdroj: stavebky.cz, 2021, vlastní zpracování

Pro komparaci nabídek 2 vybraných společností je vybrána ČSOB Stavební spořitelna a MONETA Stavební Spořitelna. Z tabulek 9 a 10 lze konstatovat, že ČSOB stavební spořitelna má více možností ve výběru a kombinací tarifů. Podle webu stavebky.cz (2021) je možné sestavit až 19 kombinací překlenovacích úvěrů. Oproti tomu MONETA Stavební Spořitelna nabízí podle webu stavebky.cz (2021) pouze 4 možné kombinace překlenovacích úvěrů (stavebky.cz, 2021).

Výhodnost nabídky lze posuzovat na základě několika faktorů. Podle webu Moneta.cz (2021) patří mezi klíčový faktor účelovost, úroková sazba, RPSN a další výhody. V tabulce 12 je komparace úrokových sazeb u vybraných stavebních spořitelen ve všech fázích a roční zhodnocení vkladů. U spořicího účtu nelze určit vítěze, protože u MSS záleží, jaký tarif bude zvolen. Pokud by byl zvolen tarif ProSpoření, činila by úroková sazba 1 %, což je pro zhodnocení peněz lepší variantou. U ročního zhodnocení vede společnost MSS (moneta.cz, 2021).

Tabulka 12: Komparace úrokových sazeb a ročního zhodnocení vkladů u 2 vybraných společností

	ČSOB SS	MSS
Nejvyšší roční úroková sazba u spořicího účtu	0,6 % p.a.	0,1 - 1 % p.a.
Roční zhodnocení vkladů	až 3,2 %	až 4,29 %
Nejvyšší úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,6 %	2,99 % - 4,19 %
Nejvyšší úroková sazba překlenovacího úvěru	1,79 % - 3,19 %	2,89 % - 5,89 %

Zdroj: stavebky.cz, 2021; cmss.cz, 2021; buřinka.cz, 2021, vlastní zpracování

Tabulka 13: Komparace dalších atributů u úvěrů u 2 vybraných společností

	ČSOB SS	MSS
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma / 1 000 Kč	zdarma / 1 % z CČ min. 900 Kč, max. 30 000 Kč
Minimální % naspoření pro přidělení úvěru	35 %	0 %
Minimální splátka úvěru ze stavebního spoření	0,56 % - 2 %	0,70 %

Zdroj: *stavebky.cz, 2021; cmss.cz, 2021; buřinka.cz, 2021, vlastní zpracování*

Lze tedy konstatovat, že společnost ČSOB Stavební spořitelna nabízí velké množství variant úvěrů a patří mezi stabilní společnost na českém trhu. Roční zhodnocení vkladů může činit až 3,2 %. Úrokové sazby u překlenovacích úvěrů se pohybují v rozmezí 1,79 % - 3,19 %. U úvěru ze stavebního spoření činí úroková sazba u všech tarifů 3,6 %. Minimální procento naspořené částky pro přidělení úvěru je 35 %, úvěr ze stavebního spoření je možné si vzít po 6 letech spoření.

MONETA Stavební Spořitelna oproti tomu patří mezi nejméně oblíbené společnosti. Vzhledem k novým skutečnostem a podmínkám, které vydala na konci roku 2020 lze říct, že společnost začíná postupně konkurovat ostatním společnostem na českém trhu. Zrušila minimální hodnotící číslo, snížila úrokové sazby a minimální splátku úvěru ze stavebního spoření na 0,7 %. Pro přidělení úvěru klient nemusí mít naspořeno nic, ale pouze u úvěrových účtů. Proto právě překlenovací úvěr ProBydlení + NaÚvěr N2 Fix je na českém trhu tou nejvýhodnější nabídkou.

Jak bylo řečeno v úvodu, stavební spoření lze využít při splácení hypotéky. Podle Petra Syrového (2009) může sloužit tento produkt jako pojistka. Ve fázi spoření si díky státní podpoře a úrokům lze našetřit podstatnou část na splacení menší části hypotečního úvěru. Při využití úvěru ze stavebního spoření lze splatit podstatnou část úvěru, snížit tak dobu splatnosti. Záleží ovšem na výši úrokových sazeb v daném roce. Pokud by tedy část hypotečního úvěru byla splacena úvěrem ze stavebního spoření, tak se i výrazně zkrátí doba splatnosti obou úvěrů. V následujících letech by klient splácel úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr zároveň (Syrův, Petr, 2009, s. 108-111).

5.3 Vedlejší cíl práce

Z tabulky 10 je možné konstatovat, že dotazníkového šetření se zúčastnili především mladí lidé. 78,9 % dotazovaných bylo ve věku 18-26 let. Z grafu 10 je patrné, že 65 % dotazovaných byli studenti. Dotazník byl určen především mladým lidem/studentům a měl za cíl zjistit, zda tato věková skupina ví, jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení. Z dotazovaných si třetina spořila sama, třetině spoří druhá osoba a zbylá třetina spoření ukončila nebo tento produkt nemá.

S ohledem na jejich znalostí, které se týkají možností, jaké jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení, lze tyto poznatky považovat za dostačující. Téměř polovina dotazovaných znala pojem překlenovací úvěr či věděli, kolik činí státní podpora v České republice v roce 2020. Hodnotící číslo už naopak znalo pouze 24,2 % dotazovaných. Zhruba 3/4 dotazovaných znala skutečnost, že peníze ze stavebního spoření lze brát jako vlastní zdroj při poskytnutí hypotečního úvěru na bydlení. Dle vybraných kritérií měli respondenti zhodnotit výhodnosti 3 nabídek od různých společností na trhu. Z grafu 22 lze vyvodit, že respondenti se rozhodovali na základě úrokových sazeb. Jako nejvíce optimální vyhodnotili nabídku od společnosti RSTS. V tabulce 14 jsou shrnuty nabídky společností.

Tabulka 14: Nabídky vybraných společností

Nabídky společností	Úroková sazba	Poplatek za uzavření smlouvy	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za výpis z účtu
ČMSS ¹⁷	0,6 %	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč	360 Kč /rok	zdarma
MPSS	0,5 %	1 % z cílové částky, max. 10 000 Kč	300 Kč/rok	25 Kč
RSTS	1 %	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč	328 Kč/rok 352 Kč/rok	elektronicky zdarma, poštou 21 Kč

Zdroj: stavebky.cz, 2020, vlastní zpracování

Tabulka 15 obsahuje vybraná kritéria seřazena dle preferencí respondentů.

Tabulka 15: Vybraná kritéria seřazená dle důležitosti

Nabídky společností	Úroková sazba	Poplatek za uzavření smlouvy	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za výpis z účtu	Optimálnost
ČMSS ¹⁸	3,8	2,5	2,4	1,3	4,4
MPSS	3,8	2,7	2,3	1,2	4,3
RSTS	3,8	2,7	2,3	1,2	5,3

Zdroj: stavebky.cz, 2020, vlastní zpracování

Respondenti hodnotili na základě svých zkušeností stavební spořitelnu. Z dotazníkového šetření vyšlo najevo, že klienti bývají se spořitelnou spíše spokojeni a jejich očekávání od tohoto produktu bylo spíše naplněno.

¹⁷ Od 15.3.2021 ČSOB stavební spořitelna, a.s.

¹⁸ Od 15.3.2021 ČSOB stavební spořitelna, a.s.

Závěr

Tato bakalářská práce je věnovaná stavebnímu spoření. Především analýze trhu v České republice ve sledovaném období a jeho využití k řešení problému bydlení pořízením vlastní nemovitosti a zejména porovnání současných podmínek stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen. Vedlejším cílem práce je zhodnotit, zda mladí lidé/studenti vědí, jaké možnosti jim přináší stavební spoření při pořízení či rekonstrukci bydlení.

Stavební spoření patří již 28 let mezi špičku produktů k účelu výhodného zhodnocení peněz. Mezi oblíbený benefit patří především státní podpora. Tento fakt podporuje již zmíněný barometr oblíbenosti vydaný Asociací českých stavebních spořitelen v roce 2018. Až 57% hranice oblíbenosti dosáhlo stavební spoření. Až o 10procentních bodů za spořením se nachází doplňkové penzijní připojištění (47 %) spolu s spořicími kontem (45 %) a drahými kovy (45 %). Stavební spoření v České republice patří mezi stabilní produkt v poměru s evropským trhem. Pokud klient uzavírá smlouvu se stavební spořitelnou, je třeba uvážit několik faktorů. Pro výběr optimální varianty je třeba vědět, k čemu bude stavební spoření sloužit. Pokud klient zvažuje využít produkt ke spoření, měl by se zaměřit na úrokové sazby a poplatky spojené s uzavřením. V případě úvěrů je situace náročnější. U úvěrů ze stavebního spoření závisí na výběru společnosti a konkrétních nabídkách. Klient musí zvážit dobu splácení úvěru, jak rychle splní podmínky dané spořitelny a uzpůsobit tomu volbu cílové částky.

Pro analýzu trhu stavebního spoření v letech 2008-2018 jsou využita podkladová data z oficiálních stránek Ministerstva financí České republiky. Na základě těchto dat je zhodnocen trh stavebního spoření v České republice ve sledovaném období 2008-2018. Trh ovlivnila novelizace zákona v roce 2011, která ovlivnila především výši státní podpory. Ta se snížila z 15 % na 10 % z maximálního základu 20 000 Kč. Státní podpora tedy od roku 2011 činí maximálně 2 000 Kč. Vazací lhůta ovšem zůstává stále stejná, tedy 6 let. Mezi poslední zásadní změnu patří zdanění úroků, a to sazbou 15 %. Největší propad nastal u reálně vyplacené státní podpory po roce 2011, kdy objem vyplacené podpory klesl až o 50 %. Co ovšem novelizace v roce 2011 příliš neovlivnila, byl objem naspořené částky. Ovlivnila také hodnoty průměrné státní podpory přiznanou na smlouvu o stavebním spoření. Ta po roce 2011 naopak mírně stoupala. Smlouvy o stavebním spoření zaznamenávají klesající trend. Ke konci sledovaného období klesl počet smluv k necelým 3,16 milionům.

Struktura úvěrů se příliš za sledované období nezměnila. Co se týče počtu úvěru ze stavebního spoření a úvěru překlenovacího, poměry zůstávají relativně stejné. Mezi nejběžnější využití úvěrů ze stavebního spoření patří rekonstrukce či modernizace a pořízení vlastního bydlení. I přesto ale zůstává stavební spoření na špičce produktů ke zhodnocení peněz.

Ze struktury bytového fondu vyplývá, že lidé touží po vlastním bydlení. Při posledním sčítání lidu bylo zjištěno, že až 55 % dotazovaných bydlí ve vlastním bydlení nebo v osobním vlastnictví. Nájemní bydlení využívá 22 % dotazovaných. Pro družstevní bydlení panuje také stagnující trend. Při pořízení či rekonstrukce nemovitosti je důležité mít naspořenou určitou částku, kterou lze naspořit právě díky stavebnímu spoření. Tento produkt lze také využít při splácení hypotečního úvěru, kdy si tak klient může zkrátit dobu splácení. Pokud klient využije produkt bez úvěru, lze splatit po uplynutí 6 let část svého hypotečního úvěru. Jestliže by za příznivých okolností klient využil i úvěr ze stavebního spoření, větší část hypotečního úvěru lze splatit a následně jej splácet s úvěrem hypotečním. Produkt stavební spoření bývá využit i jako prostředek pro výhodné zhodnocení peněžních prostředků.

Nejpopulárnější stavební spořitelnou z hlediska počtu nových i aktivních smluv je ČSOB Stavební spořitelna. Mezi nejméně populární lze zařadit společnost MONETA Stavební Spořitelna. Z tohoto důvodu byly porovnány nabídky těchto společností. Nabídky jednotlivých spořitelen byly získány z oficiálních webů stavebních spořitelen a následně mezi sebou porovnány. Mezi ukazatele byla zahrnuta úroková sazba, doba fixace, LTV, zajištění úvěru a poplatek za poskytnutí úvěru. Ačkoliv ČSOB Stavební spořitelna nabízí větší množství produktů, ne všechny jsou optimální. MONETA Stavební Spořitelna ke konci roku 2020 přišla s výhodnou nabídkou právě pro překlenovací úvěr, který slouží k financování bytových potřeb, a posunula se tak na pomyslnou první příčku.

Pro vedlejší cíl práce bylo využito dotazníkové šetření, kterého se zúčastnilo 95 respondentů. Dotazník vyplnilo až 78,9 % lidí ve věku 18-26 let, z čehož lze konstatovat, že dotazník vyplnili zejména mladí lidé. Až 65 % dotazovaných byli zároveň studenty. Z dotazovaných si třetina spořila sama, třetině spoří druhá osoba a zbylá třetina spoření již ukončila nebo tento produkt nemá. Z hlediska znalostí tohoto produktu s ohledem na pořízení či rekonstrukci nemovitosti bylo zjištěno, že respondenti mají základní přehled o již zmíněných skutečnostech. Téměř polovina dotazovaných znala pojem překlenovací úvěr či věděli, kolik činí státní podpora v České republice v roce 2020. 3/4 dotazovaných znala

skutečnost, že peníze ze stavebního spoření lze brát jako vlastní zdroj při poskytnutí hypotečního úvěru na bydlení. Při rozhodování o výhodnosti nabídek se respondenti rozhodovali především na základě úrokových sazeb, které u vybraných společností činily 0,5 %, u společnosti ČSOB SS (dříve ČMSS stavební spořitelna), 0,6 % u Modré Pyramidy a 1 % u Raiffeisen stavební spořitelna. Z tohoto důvodu respondenti zvolili jako ideální nabídku společnosti Raiffeisen stavební spořitelna. Ovšem z grafu vyplývá, že mezi nejčastěji volenou společností si respondenti vybrali společnost ČSOB stavební spořitelna (dříve Českomoravská stavební spořitelna). Společnost Raiffeisen se v dotazníkovém šetření řadí až na 3.místo. U výběru společnosti tedy nerozhoduje pouze výhodnost nabídky, ale i oblíbenost. 62,8 % dotazovaných by dokázalo vyjmenovat pouze 2-3 stavební spořitelny, z čehož plyne nedokonalá znalost trhu.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Knižní zdroje

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Vydání I. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vydání II. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-878665-05-7.

POLÁKOVÁ, Olga a a kol. Bydlení a bytová politika. Vydání I. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.

POLOUČEK, Stanislav a kol. Peníze, banky, finanční trhy. Praha: C.H.Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-152-9.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠIMÁNKOVÁ, Jitka, Petr SYROVÝ a Jan ŠÍMA. Jak na úvěry. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80-7357-015-7.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

6.2 Internetové zdroje

Účastník stavebního spoření. In: GEPARD FINANCE a.s [online]. 2020 [cit. 2020-08-30]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/nektere-pojmy-ucastnik-stavebniho-sporeni>

Smlouva o stavebním spoření. In: GEPARD FINANCE a.s [online]. 2020 [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/nektere-pojmy-smlouva-o-stavebnim-sporeni>

Co je Hodnoticí číslo. In: Peníze.cz [online]. 2020 [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/hodnotici-cislo>

CO JE TO KAMPELIČKA? In: Finance pro radost [online]. 2017 [cit. 2020-09-20]. Dostupné z: <http://www.financeproradost.cz/clanek/co-je-to-kampelicka>

Předpis 96/1993 Sb. In: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky [online]. 2020 [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=96&r=1993>

Předpis 21/1992 Sb. In: Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky [online]. 2020 [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=21&r=1992>

KIELAR, Petr. Změna metodiky výpočtu čisté úrokové sazby. In: Stavebky.cz [online]. 2015 [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/zmena-metodiky-vypoctu-ciste-urokove-sazby/>

Překlenovací úvěr. In: Stavebky.cz [online]. 2020 [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

KIELAR, Petr. Kdy končí smlouva o stavebním spoření? In: Stavebky.cz [online]. 2019 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/kdy-konci-smlouva-o-stavebnim-sporeni/>

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření: 96/1993 Sb. Poslední změna zákona: 6. 4. 2016. In: [Zákony.centrum.cz](http://zakony.centrum.cz) [online]. 2020 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni-a-statni-podpore-stavebniho-sporeni/cast-1-paragraf-8?full=1>

Jak se liší stavební spoření pro děti od toho pro dospělé? In: [Kurzy.cz](http://kurzy.cz) [online]. 2019 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/511174-jak-se-lisi-stavebni-sporeni-pro-deti-od-toho-pro-dospele/>

STEJKORA, Robert. ZMĚNA V RUŠENÍ STAVEBKA NEZLETILÉHO DÍTĚTE. In: *Experti na finance: ... a jiné už hledat nemusíte* [online]. 2016 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://www.expertinafinance.cz/novinky/43-vse/sporeni-a-investice/147-zmena-v-ruseni-stavebka-nezletileho-ditete>

Kdy je možné vyhlásit insolvenční řízení? In: *Experti na finance: financer.com* [online]. 2020 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://financer.com/cz/osobni-finance/insolvence/>

Předpis 6/1993 Sb. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. 2020 [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=6&r=1993>

NĚCO MÁLO Z HISTORIE...: Počátky stavebního spoření. In: *AČSS: Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2020 [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Struktura bytového fondu - 2001: Vývoj bytového fondu. In: *Český statistický úřad* [online]. 2003, 1.9. [cit. 2021-10-29]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-bytoveho-fondu-2001-wnn4iu95qy>

Co je fáze spoření u stavebního spoření. In: [Mesec.cz](http://mesec.cz) [online]. 2020 [cit. 2020-11-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/co-je-faze-sporeni/>

Co je Restituce. In: [Peníze.cz](http://penize.cz) [online]. 2020 [cit. 2020-12-13]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/restituce>

PRIVATIZACE: DEFINICE PRIVATIZACE. In: Banky.cz [online]. 2020 [cit. 2020-12-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/privatizace/>

Hypoteční úvěry za roky 2002 až 4q 2020. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2021 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/a3eb7be0-461d-434e-96e2-167d2597944a/Hypotecni-uvery-poskytnute-od-pocátku-cinnosti-hypotecnich-bank,-k-30-6-20-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2017 včetně Komentáře. In: Ministerstvo financí České republiky [online]. 2018, 27. 2. 2018 [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2017/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-31187>

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2018 včetně Komentáře. In: Ministerstvo financí České republiky [online]. 2019, 20. 2. 2019 [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2018/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-34407>

Přehled tarifů. In: Stavebky.cz [online]. 2020 [cit. 2020-10-20]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/prehled-tarifu/>

KIELAR, Petr. Ohlédnutí za rokem 2014. In: Stavebky.cz [online]. 2015 [cit. 2021-01-30]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/ohlédnutí-za-rokem-2014/>

ZÁMEČNÍK, Petr. Státní příspěvek stavebního spoření 2012: Ušetřili jsme! In: Mesec.cz [online]. 2013, 28. 2. 2013 [cit. 2021-01-30]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/statni-prispevek-stavebniho-sporeni-2012-usetrili-jsme/>

O ČMSS. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-01-31]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas#skupina-csob>

O Modré pyramidě. In: Modrapyramida.cz [online]. 2021 [cit. 2021-02-01]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh>

O RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNĚ. In: Rsts.cz [online]. 2021 [cit. 2021-02-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

O nás: Co děláme. In: Burinka.cz [online]. 2021 [cit. 2021-02-01]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/o-nas/>

O BANCE WÜSTENROT - STAVEBNÍ SPOŘITELNA. In: Banky.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/wustenrot-stavebni-sporitelna/>

O BANCE MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA. In: Banky.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/modra-pyramida-stavebni-sporitelna/>

O BANCE RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. In: Banky.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

SVAČINA, Luboš. Stavební spoření na Slovensku. In: Hypoindex.cz [online]. 2009, 12.10.2009 [cit. 2021-02-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-na-slovensku/>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ U SOUSEDŮ - NĚMECKO. In: Dumazahrada.cz [online]. 2004, 16. 3. 2004 [cit. 2021-02-05]. Dostupné z: <https://www.dumazahrada.cz/stavba-rekonstrukce/penize-pravo/2004/3/16/stavebni-sporeni-u-sousedu-nemecko/>

Stavební spoření v Česku je v rámci Evropy třetí největší. In: E15 FinExpert.cz [online]. 2019, 16. 10. 2019 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/sporime/stavebni-sporeni-v-cesku-je-v-ramci-evropy-treti-nejvetsi-1363353#>

Členové AČSS. In: AČSS [online]. 2021 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>

Přehled tarifů. In: Stavebky.cz [online]. 2021, 19.2. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/prehled-tarifu/>

Produktový list: Stavební spoření od ČMSS. In: ČSOB [online]. 2020 [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/31359/produktovy-list-stavebniho-sporeni.pdf>

Byty podle Sčítání lidu, domů a bytů - Česká republika - 2011: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, počtu obytných místností, obytné a celkové plochy v m² a počtu bydlících osob, podle složení bytové a hospodařící domácnosti a počtu osob v bytě a podle druhu domu. In: Český statistický úřad [online]. 2013, 22.4. [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20534098/bycr800.pdf/6e5beb2e-bcb8-443b-be2a-0642305251d4?version=1.0>

Ročenka 2018 [online]. 2018 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/rocenky-acss/rocenka-2018/>

Ročenka 2017 [online]. 2017 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/rocenky-acss/rocenka-2017/>

Ročenka 2016 [online]. 2016 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/rocenka-2016/>

Hospodářské výsledky stavebních spořitelů. In: Stavebky.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/ekonomicke-ukazatele-stavebnich-sporitelu/>

Jak vybrat tu nejvýhodnější půjčku? In: Moneta.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/jak-vybrat-tu-nejvyhodnejsi-pujcku>

KIELAR, Petr. Jak vybrat tu nejvýhodnější půjčku? In: Stavebky.cz [online]. 2020, 13. 12. [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/moneta-prudce-zlevnila-preklenovaci-uvery/>

ProSpoření: MONETA Stavební Spořitelna, a.s. In: Stavebky.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=9

Stavební spoření. In: Moneta.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni>

Úvěr ze stavební spoření. In: Moneta.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/pujcky-a-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ: Zhodnocujte své úspory nejen na bydlení. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>

ÚVĚR BEZ ZAJIŠTĚNÍ: Až 1 000 000 Kč na rekonstrukci nebo koupi nemovitosti. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-bez-zajisteni>

HYPOTÉKA: Další možnost najít se ve vlastním. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/hypoteka>

SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY: Když úspory ke splnění přání nestačí. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/spotrebitelske-uvery>

ÚVĚR SE ZAJIŠTĚNÍM: Proměňte své sny o bydlení v realitu. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-se-zajistenim-nemovitosti>

Chytněte se nízkých úroků a refinancujte za 1,59 % p.a. In: Cmss.cz [online]. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/refinancovani>

Výroční zpráva 2016, 2017, 2018: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2016-2018 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výroční zpráva 2016, 2017, 2018: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2016-2018 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výroční zpráva 2016, 2017, 2018: Raiffeisen stavební spořitelna a.s. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2016-2018 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výroční zpráva 2016, 2017, 2018: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2016-2018 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výroční zpráva 2016, 2017, 2018: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2016-2018 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výpis z obchodního rejstříku: MONETA Stavební Spořitelna, a.s., B 1714 vedená u Městského soudu v Praze. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2021 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

Výpis z obchodního rejstříku: ČSOB Stavební spořitelna, a.s., B 2117 vedená u Městského soudu v Praze. In: Veřejný rejstřík a Sběrka listin [online]. 2021 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/>

7 Přílohy

Příloha 1	Dotazníkové šetření.....	79
-----------	--------------------------	----

Příloha 1 Dotazníkové šetření

Dobrý den,

jmenuji se Iveta Fidlerová a jsem studentkou 3. ročníku České zemědělské univerzity v Praze. V rámci zpracování mé bakalářské práce zaměřené na téma analýza trhu stavebního spoření v České republice si Vás dovoluji poprosit o vyplnění dotazníku, který je zaměřen na stavební spoření. Jedná se o uzavřené otázky, které nezaberou víc než 10 minut. Prosím Vás, zaškrtněte odpovědi, které Vám nejvíce vyhovují.

Dotazník je rozdělen do 4 částí – První část je zaměřena na Vaši zkušenost se stavebním spořením. Ve druhé části se nachází jednoduché otázky týkající se Vašich znalostí, poznatků a zda víte, jaké stavební spoření může mít možnosti při pořízení či rekonstrukci bydlení. Třetí část se zabývá Vaší spokojeností s tímto produktem. Poslední se týká Vás, respondentů.

Všechny získané informace slouží pro účely zpracování mé bakalářské práce.

Předem moc děkuji za Váš čas.

Legenda:

** povinná otázka

1. Máte stavební spoření? **

Ano, spořím si sám/a

Ano, ale spoří mi rodiče/prarodiče

Stavební spoření jsem již v minulosti ukončila

Ne, ale uvažuji o něm

Ne, neuvažuji o něm

Z jakého důvodu nemáte zájem o stavební spoření? **

Nerozumím stavebnímu spoření

Nepřijde mi výhodné

K penězům nebudu mít okamžitý přístup bez sankcí

Nemám důvěru k finančním institucím

Jiná

2. Kdo uzavřel Vaše stavební spoření? **

Já

Rodiče/Prarodiče

Jiná

Nemám stavební spoření

3. Stavební spoření máte/plánujete mít založené u: **

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Neznám název společnost, u které mám stavební spoření

Nemám stavební spoření

4. Kde byste zjišťovali informace o stavebním spoření? **

Internet

Pobočka

Od finančního poradce

Reklama

Od rodiny, známých

Jiná

Nemám stavební spoření

5. Jakým způsobem jste uzavřeli stavební spoření? **

Na pobočce

Telefonicky

Online

Prostřednictvím finančního poradce

Nemám stavební spoření

6. Stavební spoření jste si založil/a s cílem: **

Využít v budoucnu úvěr ze stavebního spoření

Výhodně zhodnotit peníze

Spoření dětem

Zajištění na penzi

Jiná

Nemám stavební spoření

7. Kolikátou smlouvu o stavebním spoření máte založenou? **

První

Druhá

Třetí

Více

Nemám stavební spoření

8. Pokud jste si založil/a další smlouvu, zůstal/a jste u stejné spořitelny?

Ano

Ne

Mám první smlouvu

Nemám stavební spoření

9. Jakou částkou přispíváte na spořicí konto? **

0-500

501-1000

1001-2000

2001 - Více

Jiná

Čerpám úvěr

Nemám stavební spoření

10. Spoříte si pravidelně na spořicí konto? **

Ano

Ne

Čerpám úvěr

Nemám stavební spoření

11. Jak často přispíváte na spořicí konto? **

Jednou týdně

Jednou měsíčně

Jednou za rok

Nepravidelně

Jiná

Čerpám úvěr

Nemám stavební spoření

12. Plánujete si vzít po skočení fáze spoření úvěr? **

Ano

Ne

Neuvažuji nad tím

Čerpám úvěr

Jiná

Nemám stavební spoření

13. Je pro vás státní podpora rozhodující? **

Ano

Ne

Nevím

Nemám stavební spoření

14. Víte kolik činí státní podpora v České republice? **

Ano

Ne

15. Kolik znáte stavebních spořitelen? **

0–1

2–3

4–5

16. Víte, co znamená pojem hodnotící číslo a k čemu slouží? **

Ano

Ne

17. Znáte pojem překlenovací úvěr a znáte jeho princip? **

Ano

Ne

18. Se stavebním spořením je spjat pojem vázací lhůta. Víte, co znamená a v jaké části spoření se s tímto pojmem setkat? **

Ano

Ne

19. Věděli jste, že naspořené peníze ze stavebního spoření můžete brát jako vlastní zdroj a použít je např. při pořízení hypotečního úvěru? **

Ano

Ne

20. Věděli jste, že u úvěru ze stavebního spoření není potřeba dát do zástavy nemovitost, ale při vyšších částkách stačí mít třeba ručitele? **

Ano

Ne

21. Věděli jste, že úvěr ze stavebního spoření můžete kdykoliv mimořádně splatit, aniž byste museli spořitelně zaplatit účelně vynaložené náklady a poplatky? **

Ano

Ne

22. Věděli jste, že u stavebního spoření je potřeba mít smlouvu alespoň 2 roky, abyste získali řádný úvěr ze stavebního spoření? **

Ano

NE

23. Zde jsou 3 příklady s nabídkami stavebních spořitelen.

Společnost ČMSS (=Českomoravská stavební spořitelna, a.s.) nabízí tarif AktivPlus Spořicí. Garantuje úrokovou sazbu 0,60 % ročně. Za vedení vkladového účtu uhradíte pouze 360 Kč ročně. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně však 15 000 Kč. Poplatky za výpisy z účtů jsou zdarma. Zdá se Vám tato nabídka optimální?

Legenda škál:

1 – Nejméně optimální

10 – Nejoptimálnější

Seřaďte podle důležitosti vybraná kritéria, podle kterých se rozhodujete, zda je nabídka společnosti ČMSS optimální.

Úroková sazba

Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatek za vedení účtu

Poplatek za výpis z účtu

Společnost MPSS (=Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.) nabízí produkt Moudré spoření. Garantuje úrokovou sazbu 0,50 % ročně. Za vedení vkladového účtu uhradíte pouze 300 Kč ročně. Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně však 10 000 Kč. Poplatky za výpisy z účtů činí 25 Kč. Zdá se Vám tato nabídka optimální?

Legenda škál:

1 – Nejméně optimální

10 – Nejoptimálnější

Seřaďte podle důležitosti vybraná kritéria, podle kterých se rozhodujete, zda je nabídka společnosti MPSS optimální.

Úroková sazba

Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatek za vedení účtu

Poplatek za výpis z účtu

Společnost RSTS (Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.) nabízí tarif Spoření S 202. Garantuje úrokovou sazbu 1 % ročně. Za vedení vkladového účtu uhradíte pouze 82 Kč čtvrtletně

(ročně to činí 328 Kč), po 72 měsících 88 Kč čtvrtletně (ročně to činí 352 Kč). Poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně však 15 000 Kč. Poplatky za výpisy z účtů jsou zdarma pouze elektronicky, poštou částka činí 21 Kč. Zdá se Vám tato nabídka optimální?

Legenda škál:

1 – Nejméně optimální

10 – Nejoptimálnější

Seřaďte podle důležitosti vybraná kritéria, podle kterých se rozhodujete, zda je nabídka společnosti RSTS optimální.

Úroková sazba

Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatek za vedení účtu

Poplatek za výpis z účtu

24. Jste spojen/a se stavební spořitelnou?

Legenda škály

1 – Nespokojena

10 - Spokojena

25. Splnilo stavební spoření Vaše očekávání?

Legenda škály

1 – Nesplnilo

10 - Splnilo

26. Jsou pro Vás podmínky stavebního spoření srozumitelné?

Legenda škály

1 – Nejsou srozumitelné

10 – Jsou srozumitelné

27. Doporučil/a byste stavební spořitelnu známým a rodině?

Legenda škály

1 – Ne, nedoporučila

10 – Ano, doporučila

28. Pohlaví **

Žena

Muž

29. Věk **

Méně než 17 let

18 – 26 let

27 – 34 let

35 – 44 let

45 a více let

30. Dosažené vzdělání **

Vysokoškolské

Vyšší odborné

Střední škola s maturitou

Střední škola bez maturity

Základní

31. Jste: **

Student

Zaměstnanec

OSVČ/podnikatel/živnostník

Nezaměstnaný

Důchodce

32. Kraj odkud pocházíte:

Hlavní město Praha

Jihočeský kraj

Jihomoravský kraj
Karlovarský kraj
Kraj Vysočina
Královéhradecký kraj
Liberecký kraj
Moravskoslezský kraj
Olomoucký kraj
Pardubický kraj
Plzeňský kraj
Středočeský kraj
Ústecký kraj
Zlínský kraj