

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Renáta KAŠPAROVÁ**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**  
  
Název tématu: **Analýza stavebního spoření v ČR**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Úvod

1. Základní pojmy

2.1. Stavební spoření ( definice, státní podpora, překlenovací úvěr,.. )

3. Finanční subjekty nabízející stavební spoření ( analýza, komparace )

4. Analýza vývoje stavebního spoření v letech 1997-2008

5. Aktuální nabídka stavebního spoření v ČR

6. Vliv finanční krize na vývoj stavebního spoření v ČR

Závěr

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

cca 30 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

1/VICHNAROVÁ,L. Financování bydlení, 1.vydání Brno : ERA Group, 2007 2/REVENDA,Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4.vyd. Praha : Management Press, 2005 3/Zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. Sbíрка zákonů ČR 4/Internetové publikace vybraných bank a stavebních spořitelů:

<<http://www.csas.cz/>> <<http://www.csob.cz/>> <<http://www.kb.cz/>>  
<<http://www.wustenrot.cz/>> <<http://www.cmss.cz/>> 5/Internetové stránky : <<http://www.finance.cz/>> <<http://www.cnb.cz/>>

Vedoucí bakalářské práce:

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.  
Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce:

26. února 2009

Termín odevzdání bakalářské práce:

1. května 2009

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 27. února 2009

**Univerzita Pardubice**  
Fakulta ekonomicko-správní

**Analýza stavebního spoření v České republice**

**Renáta Kašparová**

Bakalářská práce

2009



Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne .....

.....

Renáta Kašparová

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala všem , kteří mi věnovali svůj čas a odbornou radu při psaní mé bakalářské práce.

Jmenovitě doc. Ing. Jolaně Volejníkové, Ph.D. za poskytnuté rady a vstřícný přístup při konzultacích, dále stavebním spořitelnám za cenné informace a také mojí rodině, která mě velice podporovala po celou dobu mého studia.

## **Souhrn**

*Tato práce je zaměřena na celkovou analýzu trhu se stavebním spořením v České republice. Podrobněji charakterizuje stavební spoření ve fázi spořicí a úvěrové, vyjmenovává subjekty poskytující stavební spoření a jejich konkrétní produkty. Dále analyzuje vývoj trhu za období posledních 10 let a komentuje aktuální téma finanční krize, zejména její vliv na produkt stavebního spoření.*

## **Klíčová slova**

*Stavební spoření, bydlení, financování, překlenovací úvěr, řádný úvěr*

## **Title**

*The analysis of building savings in the Czech republic*

## **Abstract**

*The work is focused on analysis of building savings in the Czech republic, in total. It characterizes in detail building savings in stage of savings and in stage of using the loan, appoints all subjects which offer building savings and its products. Furthermore analyses market trends for the period of last ten years and comments upon the actual theme of financial crisis and its direct effect on produkt of building savings.*

## **Keywords**

*Building savings, housing, financing, bridging loan, loan from building savings*

## Obsah:

1. ÚVOD .....	8
2. STAVEBNÍ SPOŘENÍ .....	10
2.1. Historie stavebního spoření .....	10
2.2. Stavební spoření v České republice .....	11
2.2.1. Definice stavebního spoření .....	11
2.2.2. Účastníci stavebního spoření .....	11
2.2.3. Uzavření smlouvy .....	12
2.2.4. Cílová částka .....	14
2.2.5. Tarif .....	14
2.2.6. Úrok z vkladů .....	15
2.2.7. Vklady účastníka stavebního spoření .....	15
2.2.8. Hodnotící číslo .....	15
2.2.9. Státní podpora .....	16
2.2.10. Fáze stavebního spoření .....	17
2.2.11. Výpověď smlouvy o stavebním spoření .....	21
2.2.12. Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	22
3. FINANČNÍ SUBJEKTY NABÍZEJÍCÍ STAVEBNÍ SPOŘENÍ .....	24
3.1. Základní informace o stavebních spořitelnách .....	24
3.2. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. ....	25
3.3. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. ....	26
3.4. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. ....	27
3.5. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ....	28
3.6. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. ....	29
3.7. Asociace českých stavebních spořitel (AČSS) .....	29
4. ANALÝZA VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V LETECH 1997-2008 .....	34
4.1. Celková ekonomická situace .....	34
4.2. Ukazatele stavebního spoření .....	37
4.2.1. Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření .....	37
4.2.2. Průměrná cílová částka u fyzických osob .....	39
4.2.3. Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření .....	39



4.2.4.	Přiznaná státní podpora .....	40
4.2.5.	Naspořená částka .....	40
4.2.6.	Úvěry ze stavebního spoření – počet.....	40
4.2.7.	Úvěry ze stavebního spoření - objem .....	41
<b>5.</b>	<b>AKTUÁLNÍ NABÍDKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....</b>	<b>44</b>
5.1.	Stavební spoření .....	44
5.2.	Řádný úvěr ze stavebního spoření.....	45
5.3.	Překlenovací úvěr (meziúvěr).....	47
5.4.	Ostatní finanční produkty .....	47
<b>6.</b>	<b>VLIV FINANČNÍ KRIZE NA VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....</b>	<b>49</b>
6.1.	Začátek krize .....	49
6.2.	Sazby na mezibankovním trhu .....	51
6.3.	Fiskální opatření vlády USA .....	54
6.4.	Fiskální opatření zemí EU .....	54
6.5.	Očekávaný vývoj v roce 2009 .....	55
6.6.	Finanční krize v České republice.....	56
<b>7.</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>62</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ .....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK.....</b>	<b>66</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ.....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>68</b>

# 1. Úvod

Otázka bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Zároveň ale také patří k těm nejnákladnějším. Touha po vlastním bydlení doprovází každou mladou rodinu, studenta, který ukončuje studia na vysoké škole a již nechce pobývat na kolejích či v podnájmu či pár ve středním věku, který je ochoten opustit velkoměsto a pořídit si dům na venkově.

Jen málokdo má však dostatek finančních prostředků na pořízení nového bydlení či opravu toho stávajícího. Investice do bydlení je tou nejzásadnější a nejdražší v životě každého z nás.

Možností jak financovat bydlení je v dnešní době opravdu mnoho. K těm zásadním patří stavební spoření a hypoteční úvěry jednotlivých bankovních ústavů. V této bakalářské práci jsem se zaměřila pouze na stavební spoření ale i tak je to téma rozsáhlé.

Cílem mojí práce je zmapovat celý trh stavebního prostředí a porovnat produkty všech stávajících stavebních spořitelen, analyzovat vývoj jednotlivých ukazatelů stavebního spoření a to za období od roku 1997 až do roku 2008 a zjistit zda současná finanční krize má vliv na produkt stavebního spoření.

Druhá kapitola této práce je teoretickým podkladem pro další výklad. Popisuje historii stavebního spoření, počátky vzniku v České republice a definuje všechny klíčové pojmy, které souvisí se stavebním spořením. Důležité je i vysvětlení dvou fází v procesu stavebního spoření a to fáze spořicí a fáze úvěrové, stejně jako výčet výhod plynoucích ze stavebního spoření.

Ve třetí kapitole se zabývám základními informacemi o stavebních spořitelnách a jejich výčtem včetně jejich obchodních výsledků za rok 2007. V závěru kapitoly jsem zařadila přehledné grafy zohledňující podíl stavebních spořitelen na trhu stavebního spoření dle ukazatele počtu nově uzavřených smluv za rok 2007 a objemu nových úvěrů ze stavebního spoření včetně překlenovacích úvěrů za stejný rok.

Čtvrtou kapitolu jsem věnovala ekonomické analýze vývoje stavebního spoření v letech 1997 – 2008. Je to z mého pohledu stěžejní kapitola, kde je z vývoje sledovaných ukazatelů patrné jak změna zákona o stavebním spoření týkající se snížení státní podpory na počátku roku 2004, zahýbala s počty uzavřených smluv ke konci roku 2003.

Pátá kapitola poskytuje aktuální nabídku produktů stavebního spoření a seznam všech tarifů a jejich variant pro spoření, řádný úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Protože se stavební spořitelny mohou věnovat i dalším činnostem, daným zákonem o stavebním spoření, zjišťovala jsem i ostatní finanční produkty, které nabízí.

V šesté kapitole jsem se zaměřila na tolik diskutovanou světovou finanční krizi a její případný dopad na produkt stavebního spoření. Myslím, že zajímavý je popis vzniku tohoto problému a protikrizová opatření která se plánují pro tento rok, 2009 a hlavně pozitivní zprávy ohledně produktu stavebního spoření, na kterých se shodli všichni autoři článků, které jsem měla k dispozici.

Pro toto téma jsem se rozhodla, protože znám nabídku úvěrových produktů bankovních domů ale možnosti které poskytují v dnešní době stavební spořitelny, zejména se svým konkurenčním produktem překlenovacího úvěru, mi nebyly moc známy. Zmapováním tohoto trhu jsem si rozšířila své obzory a věřím, že pomůže i ostatním v lepší orientaci v této problematice.

Cílem této práce tedy je:

- zmapovat celý trh stavebního spoření
- porovnat produkty stavebních spořitelen
- analyzovat vývoj ukazatelů stavebního spoření v letech 1997 – 2008
- zjistit, jak ovlivňuje současná finanční krize produkt stavebního spoření

## **2. Stavební spoření**

Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit širokému spektru obyvatel formou výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem prostředky pro financování bydlení.

### **2.1. Historie stavebního spoření**

Myšlenka stavebního spoření vznikla již v 18. století v Anglii často z neúspěšné snahy zařídit si samostatně vlastní střechu nad hlavou. Spojilo se více lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Poté byla naspořená částka dána k dispozici tomu jedinci, který potřeboval postavit dům nejrychleji. Ten dále, ale platil splátky. Celá situace se opakovala tak dlouho, aby byly uspokojeny potřeby všech.

Nejvýznamnějším se tento produkt stal v zemi našeho západního souseda, v Německu, kde první stavební spořitelna byla založena již v roce 1855. Velkého rozvoje se stavební spoření dočkalo po první světové válce v letech 1924- 1929, kdy vznikla potřeba výstavby nových bytů.

Koncem 30. let 20. století došlo ke změně systému. Dosavadní podmínky pro přidělení peněžních prostředků na bydlení závisely pouze na losu, nové byly založeny na tzv. hodnotícím čísle.

Druhá vlna rozvoje byla zaznamenána po 2. světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů. Do roku 1948 bylo evidováno kolem 300 tisíc smluv o stavebním spoření, o 23 let později se tento stav výrazně změnil na více než 12 milionů smluv. Další zemí, ve které je stavební spoření tradičním produktem, je Rakousko.

## **2.2. Stavební spoření v České republice**

Na český trh se Stavební spoření dostalo až v 90. letech, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Patří tedy u nás mezi nejmladší finanční produkty.

Dalšími legislativními dokumenty které upravují předmět a podstatu stavebního spoření jsou Vyhláška Ministerstva financí č. 106/1993 Sb. , kterou se stanoví náležitosti žádosti o souhlas se zřízením stavební spořitelny a Vyhláška č. 236/2005 Sb. , kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., 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., ve znění pozdějších předpisů. Metodickým dokumentem je ISKSP - Informační systém o státní podpoře stavebního spoření. Uživatelská příručka vymezuje zásady a principy vztahů mezi stavebními spořitelny a Ministerstvem Financí v souladu s platnou právní úpravou; zejména způsob předávání datových souborů mezi stavebními spořitelny a Ministerstvem Financí a popis těchto datových souborů.

### **2.2.1. Definice stavebního spoření**

Zákon č.96/1993 Sb., 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. Jak vyplývá ze změn a doplnění provedených zákonem č.83/1995 Sb., vymezuje pojem stavebního spoření jako účelové spoření spočívající [5]:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpora) účastníkům stavebního spoření.

### **2.2.2. Účastníci stavebního spoření**

Stavební spoření mohou uzavřít jak fyzické, tak právnické osoby na základě nutných dokladů. Fyzické osoby musí předložit platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu

(občan EU od 1.5.2004) nebo doklad o trvalém pobytu účastníka nebo zákonného zástupce nezletilé osoby (+ rodný list nezletilé osoby).

Zatímco fyzická osoba má nárok na získání státní podpory, právnické osoby na ni nárok nemají.

### 2.2.3. Uzavření smlouvy

Předmětem smlouvy o stavebním spoření je závazek účastníka stavebního spoření spořit dohodnutou částku a jeho nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb účastníka v České republice.

**Bytovými potřebami** účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí [5]:

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

- bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
  - bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- j) připojení bytového nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k) splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

Tato bytová potřeba se musí nacházet na území České republiky.

Před uzavřením smlouvy o stavebním spoření je dobré vědět, zda chcete peníze pouze zhodnocovat nebo stavební spoření později využít na úvěr.

V návrhu na uzavření smlouvy je nutno zvolit cílovou částku, tarif a jeho variantu, které ovlivňují délku čekací doby na poskytnutí úvěru a výši pravidelné úložky nebo-li vkladu.

## 2.2.4. Cílová částka

Cílová částka je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření a vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílovou částku si účastník stanoví podle svých cílů a možností.

**Cílová částka** je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

Volbu výše cílové částky ovlivňují především následující faktory:

- výše finančních prostředků potřebná na realizaci bytového záměru,
- výše částky kterou chce či může účastník měsíčně spořit
- prvotní zájem pouze o spoření

Stavební spořitelny zpravidla omezují minimální hodnotu cílové částky, maximální výši nechávají bez omezení. Cílovou částku lze měnit pouze se souhlasem stavební spořitelny, přičemž podmínky pro zvýšení či snížení cílové částky si spořitelny stanovují individuálně. Zpravidla je zvýšení cílové částky podmíněno poplatkem a to ve výši 1% z rozdílu cílových částek a u většiny spořitelen je stanovena absolutní výše poplatku.

## 2.2.5. Tarif

Pod pojmem tarif rozumíme kombinaci roční úrokové sazby, kterou se úročí zůstatek na účtu stavebního spoření v době spoření, roční úrokové sazby, kterou se úročí úvěr ze stavebního spoření a minimální, procenty stanovenou část cílové částky, která musí být dosažena pro přidělení cílové částky.

Varianta tarifu je poté určena minimální výší splátek úvěru a hodnotícím číselným faktorem. Tarifní varianta je kombinace tarifu a takzvané varianty, která může být standardní a rychlá.

Přehledy jednotlivých tarifů pro různé fáze stavebního spoření jsou detailně popsány v kapitole pět, Aktuální nabídka stavebního spoření v České republice a uvedeny v **Přílohách B,C,D.**



## **2.2.6. Úrok z vkladů**

Zůstatek na účtu stavebního spoření se v době spoření úročí roční úrokovou sazbou z vkladů sjednanou tarifní variantou. Úroky se připisují ve prospěch účtu účastníka ke dni 31.12. příslušného roku, ke dni výplaty zůstatku a ke dni přidělení cílové částky.

Stavební spořitelna může jednostranně změnit úrokovou sazbu z vkladů, pokud uplynulo 6 let ode dne uzavření smlouvy a účastník nepotvrdil, odmítnul či zrušil přijetí přidělení cílové částky ve lhůtě dvou měsíců od splnění podmínek pro přidělení cílové částky. Po ukončení smlouvy, tj. např. po uplynutí výpovědní lhůty, se uspořená částka a zálohy státní podpory připsané na účtu účastníka dále neúročí.

Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body. Odtud tedy pochází i výsledné podmínky, že když uzavřete úvěrový tarif úročený 1 %, získáte nižší úročení úvěru, než kdybyste měli úročení vkladů 2 %.

Úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob.

## **2.2.7. Vklady účastníka stavebního spoření**

Stavební spořitelna stanoví ve smlouvě s klientem i výši pravidelné měsíční splátky (vkladu). Frekvence plateb může být stanovena i individuálně a to v intervalech čtvrtletí, pololetí či rok.

Optimální měsíční vklad činí 1 500 Kč, kdy získáváme nejvyšší státní podporu. Vklady účastníků jsou pojištěny podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

## **2.2.8. Hodnotící číslo**

Hodnotící číslo je specifický číselný ukazatel, pomocí něhož spořitelny určují výkonnost a spolehlivost klienta z hlediska nároku na úvěr, příp. nároku na úrokové bonusy.

Každá spořitelna má trochu odlišnou metodiku výpočtu tohoto ukazatele, ale v zásadě ho ovlivňuje doba, po kterou leží vklady na účtu, jejich výše, výše cílové částky a zvolená tarifní varianta. Metodika je popsána ve všeobecných obchodních podmínkách každé stavební spořitelny.

Hodnotící číslo se ve většině případů rovná součinu výkonu úspor k rozhodnému dni, hodnotícího číselného faktoru dle sjednané tarifní varianty a výkonnostního faktoru, dělenému cílovou částkou. Hodnotící číselný faktor je dán ve smlouvě sjednanou tarifní variantou. Výkon úspor se stanoví jako součet podílů úroků a úrokové sazby v jednotlivých obdobích spoření s danou úrokovou sazbou.

Hodnotící číslo roste:

- s dobou spoření
- s výší vkladu
- s včasností vkladu
- se zvolenou variantou

### **Poplatek za uzavření smlouvy**

Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny stanovují tzv. poplatek (úhrada), jehož výše se pohybuje ve většině případů okolo 1% z cílové částky. Některé spořitelny určily maximální možnou částku, což je výhodné pro klienty kteří zvolili vysokou cílovou částku.

### **2.2.9. Státní podpora**

Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši státní podpory.

*U smluv uzavřených do 31.12. 2003* měl nárok na státní podporu účastník stavebního spoření, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, příslušela státní podpora jen na jednu z nich. Nárok na výplatu státní podpory získal účastník pokud nebylo 5 let nakládáno s vkladem. Státní podpora činila 25 % z ročně

uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč, takže maximální částka státní podpory činila 4 500 Kč.

*U smluv uzavřených po 1. 1. 2004* může státní podporu získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky, dále fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem nebo pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a státní podpora činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Maximální výnos státní podpory tedy činí 3 000 Kč ročně [5].

Účastníkovi, který má uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv a celkový součet záloh nesmí přesáhnout výše uvedený limit 3 000 Kč.

Státní podpora je vyplácena z účtu Ministerstva financí na základě písemné žádosti příslušné stavební spořitelny na její účet a to vždy po uplynutí kalendářního roku a poté připsána na účet účastníka stavebního spoření.

## **2.2.10. Fáze stavebního spoření**

### **1/ Fáze spořicí**

Významnou a nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor.

Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit. Pro spořicího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují. Provedené průzkumy ukazují, že vysoké procento spořících klientů, kteří nepožadují úvěr, naspořené prostředky přesto použije na řešení svých bytových potřeb.

Účastník stavebního spoření ukládá pravidelně určitou peněžní částku na účet stavební spořitelny a od státu má nárok na státní podporu. Státní podpora společně s vklady je pravidelně úročena. Ukončení doby spoření nastává v době, kdy je celá částka tj. naspořené prostředky, státní podpora a úroky z nich vyplacena po 5 či 6 letech, účastníkovi stavebního spoření.

Mezi další způsoby jak dochází k ukončení spořicí fáze patří:

- přijetím cílové částky, resp. přijetím nabídky přiděleného úvěru
- dnem úmrtí účastníka stavebního spoření
- zánikem právnické osoby pokud byla účastníkem stavebního spoření

## **2/ Fáze úvěrová**

Následuje po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby.

V případě, kdy klient uzavírá smlouvu o stavební spoření s tím, že si bude chtít zažádat o úvěr, rozhodování je složitější. Zde záleží na volbě typu úvěru. Na výběr má ze dvou variant, buď překlenovací, nebo tzv. přidělený úvěr ze stavebního spoření.

### **A / Řádný úvěr ze stavebního spoření**

V této souvislosti je třeba rozlišovat mezi pojmy úvěry stavebních spořitel a úvěry ze stavebního spoření. Pojem úvěry stavebních spořitel v sobě zahrnuje nejen úvěry ze stavebního spoření ale i tzv. překlenovací úvěry.

Úvěr ze stavebního spoření je považován za původní produkt stavebních spořitelén, pevně spjatý se samotným stavebním spoření

U většiny stavebních spořitelén je třeba naplnit základní podmínky pro získání úvěru jako jsou:

- naspoření stanoveného procenta z cílové částky (pohybuje se od 35% až do 50%)
- minimální doba spoření zpravidla v délce 2 roky
- dosažení určitého hodnotícího čísla

Návrh úvěrové smlouvy je účastníkovi stavebního spoření předán po předložení všech stavební spořitelnou požadovaných dokladů, mezi které patří:

- prokazatelnost bonity klienta
- doložit účelovost
- splnit požadavky na zajištění úvěru
- popřípadě splnit další náležitosti dle všeobecných obchodních podmínek té dané stavební spořitelny

**Bonita klienta** je jedním ukazatelů schopnosti klienta splácet své závazky. Spořitelně je třeba předložit doklad o výši příjmů a dle interních pravidel stavební spořitelny je posouzeno zda jsou příjmy pro splácení závazku dostatečně. Zpravidla je stanovena výše minimálních nutných výdajů na osobu, zohledněny výdaje ostatních závazků (nájem, jiný úvěr, apod.) a zbývající část je považována za volné cashflow.

**Účelovost** použití úvěru ze stavebního spoření je pevně dána zákonem o stavebním spoření, tj. pouze na řešení bytových potřeb účastníka, viz kapitola 2.2.3.

**Zajištění úvěru** je právní nástroj stavební spořitelny, který zvyšuje jistotu, že její pohledávka bude uspokojena. Mezi nejčastější zajišťovací instrumenty patří zástavní právo k nemovitosti, ručení, vinkulace pojistného plnění, životní pojištění či zajišťovací směnka.

Stavební spořitelna je oprávněna požadovat, aby účastník pojistil majetek, který je předmětem zajištění, případně uzavřel životní či úrazové pojištění nebo pojištění splátek úvěru. Stavební spořitelna může požadovat vinkulaci a zastavení pojistného plnění, případně pouze vinkulaci, nebo pouze zastavení pojistného plnění, ve svůj prospěch.

Přehled o typu zajištění pro jednotlivé tarify stavebních spořitelen je uveden **Příloze D – Tarify pro překlenovací úvěry stavebních spořitelen.**

*Úroková sazba úvěru* ze stavebního spoření je dána zvoleným tarifem a její výše je upravena ve všeobecných obchodních podmínkách. Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body. U řádných úvěrů ze stavebního spoření bývá úroková sazba stanovena fixně po celou dobu splácení, a to ve výši od 3 – 5%.

Z uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření si stavební spořitelny neúčtují žádný poplatek neboť by byl duplikací již zaplacené úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření.

## **B/ Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěry jsou poměrně novým produktem několika posledních let, který smazal konkurenční nevýhodu oproti hypotečním bankám. Řádné úvěry ze stavebního spoření byly pro mnoho lidí nedostupné vzhledem k dlouhé čekací době, nutnosti naspoření nezanedbatelné částky a nepravděpodobnosti poskytnutí vyšších půjček.

Překlenovací úvěry umožňují „překlenout“ dobu do přidělení řádného úvěru. Jsou nabízeny ihned po uzavření smlouvy s výběrem už od nulové akontace. Klienti mají možnost získat i několikamilionové obnosy a to nejen na vlastní bydlení, ale například i na družstevní byty.

*Podmínky pro získání překlenovacího úvěru* jsou jednodušší než u řádného úvěru ze stavebního spoření a spočívají:

- v uzavření smlouvy o stavebním spoření
- prokázání schopnosti splácet úvěr
- poskytnutí dostatečného zajištění
- prokázání účelovosti využití finančních prostředků

**Mechanismus spláčení** překlenovacího úvěru funguje tak, že klient splácí pouze úroky, a až poté, co klient dosáhne podmínek k přidělení řádného úvěru (běžně za několik let), začne splácením snižovat i jistinu úvěru nebo-li i po přidělení překlenovacího úvěru stále klient spoří na svém účtu stavebního spoření, a to až do chvíle, kdy dosáhne ze smlouvy nutné procento výše vkladů. V té chvíli se překlenovací úvěr překlopí na úvěr řádný a dojde rovněž k úpravě úrokové sazby. Celková výše úvěru se rovněž o něco sníží klientovými, do té doby naspořenými prostředky.

Poté teprve začne klasické spláčení závislé na době splatnosti a úrokové sazbě.

Celkový průběh se tak dá rozdělit na tři fáze nákladů:

- nejprve zaplatíme za smlouvu o stavebním spoření a překlenovací úvěr
- poté platíme úroky za překlenovací úvěr a přitom dál spoříme, abychom splnili podmínky
- v poslední fázi platíme standardně úroky za úvěr (sice se sníží jeho sazba, ale i po několika letech ve fázi překlenovacího je dlužná částka stále stejná) a splácíme jistinu

### 2.2.11. Výpověď smlouvy o stavebním spoření

Po uplynutí doby nutné pro získání státní podpory (tj. 5 let u smluv uzavřených do 31.12.2003 a 6 let u smluv uzavřených po 1.1.2004) [5], můžeme postupovat 3 způsoby:

- **smlouvu o stavebním spoření vypovědět**  
(při výpovědi smlouvy po 5/6 letech má klient nárok na výplatu připsaných záloh státní podpory a někdy i na výhody při nečerpání úvěru, záleží na podmínkách konkrétní stavební spořitelny)

**Výpověď smlouvy** se podává vždy k poslednímu dni v měsíci. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi stavební spořitelně. Smlouva je ukončena k poslednímu dni výpovědní lhůty a po ukončení smlouvy následuje výplata naspořených prostředků (včetně státní

podpory při splnění zákonných podmínek) a to formou převodu na bankovní účet klienta nebo poštovní poukázkou.

- *spořit dále*
- *uzavřít smlouvu o úvěru* (tuto možnost klient zpravidla využije již dříve, než je doba nutná pro přiznání státní podpory)

## 2.2.12. Výhody a nevýhody stavebního spoření

Produkt stavebního spoření byl primárně určen jako podpora bydlení pomocí výhodných úvěrů. Punc spořicího produktu se státní podporou, získal až v následujících letech. Lidé začali využívat masivně stavebního spoření ke zhodnocování peněz, které pak šly na bydlení jen zřídka. Úvěrová část produktu byla nějakou dobu využívána poskrovnu, aby se začala o své slovo hlásit znovu jako konkurence hypotečních úvěrů. A tak nyní, v roce 2008 začínáme konečně vnímat stavební spoření v celé jeho síle: jako kombinaci spoření a účelového úvěru na bydlení se státní podporou.

Mezi hlavní **výhody** patří:

- *bezpečnost*

(Stavební spoření mohou provozovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění, díky omezení rizikových obchodních aktivit je stavební spoření považováno za jeden z nejbezpečnějších finančních produktů v České republice)

- *výnosnost*

( žádný jiný finanční produkt v oblasti bydlení nemá takto garantovanou státní podporu )

- *jistota*

( účastník stavebního spoření má již při podpisu smlouvy striktně stanovené podmínky a ty mu garantují jeho výnos )

- *státní podpora* ve výši 15% z ročně naspořené částky ( nejvýše z 20 000 Kč ), až 3 000 Kč ročně
- *úročení vkladů*
- *pojištění vkladů* ze zákona ve výši 100 % úspor (maximálně 50 tis. EURO)
- *úroky z vkladů* a z připsaných záloh státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmů



- možnost odečíst zaplacené **úroky z úvěrů** od základu daně z příjmů
- možnost využití **překlenovacího úvěru**
- úvěr je možno kdykoli splatit a to ve většině případů bez jakýchkoli sankcí
- délka spoření může být delší než stanovených 6 let
- spořit může osoba v jakémkoli věku

K **nevýhodám** stavebního spoření můžeme připočít:

- stanovený **strop státní podpory** na 4 500 Kč / 3 000 Kč i při spoření vyšších částek než je 18 000 Kč / 20 000 Kč ročně
- využití finančních prostředků pouze na **bytové potřeby**
- poměrně **vysoké úroky z překlenovacího úvěru**
- **ztráta nároku na státní podporu** při vypovězení smlouvy o stavebním spoření před určenou dobou 5 / 6 let
- **omezení doby spoření**

## 3. Finanční subjekty nabízející stavební spoření

### 3.1. Základní informace o stavebních spořitelnách

Dle zákona č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření je provozovatelem stavebního spoření stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může provozovat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci.

Stavební spořitelna se může kromě stavebního spoření věnovat i dalším činnostem ale až poté co jsou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv s účastníky stavebního spoření.

Jedná se o tyto činnosti [5]:

- a. poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- b. přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- c. poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za úvěry poskytnuté v rámci produktu překlenovací úvěr
- d. obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
- e. obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
- f. obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,
- g. provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- h. poskytovat bankovní informace,

- i. uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- j. vykonávat finanční makléřství.

V současné době vlastní licenci pět stavebních spořitelen, které jsou všechny členy Asociace českých stavebních spořitelen. Jejich podnikání je od samého počátku působení na trhu regulováno striktními pravidly, které omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. Jejich dobré fungování potvrzuje i skutečnost, že za dobu existence stavebního spoření v České republice se žádná ze stavebních spořitelen nedostala do sebemenších potíží.

**Seznam stavebních spořitelen působících na českém trhu:**

- 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.

Na českém trhu působila ještě HYPO stavební spořitelna a.s., kterou na konci roku 2007 koupila mateřská společnost Raiffeisen stavební spořitelny, společnost Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH.



**3.2. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**

<i>Právní forma</i>	Akciová společnost
<i>Sídlo banky</i>	Praha 10, Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17
<i>IČO</i>	49241397
<i>Datum zápisu do OR</i>	26. června 1993
<i>Výše základního kapitálu</i>	1.500.000.000,- Kč
<i>Akcionáři</i>	Československá obchodní banka, a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)

Českomoravská stavební spořitelna je dle velikosti bilanční sumy největší českou stavební spořitelnou a zároveň patří mezi pět největších bank v České republice a své prvenství si udržuje i v počtu nově uzavíraných smluv a v objemu poskytovaných úvěrů.

### Obchodní výsledky za rok 2007

Spořitelna uzavřela v roce 2007 325 260 smluv o stavebním spoření a objem cílových částek činil téměř 105 miliard Kč. Tato instituce poskytla celkem 71 279 úvěrů v objemu převyšujícím 30 miliard Kč, což podle objemu představuje nárůst o 32% v porovnání s rokem předcházejícím. Jde o nejlepší úvěrový výsledek v historii spořitelny. Průměrná výše úvěrů překročila částku 424 tisíc Kč.

Hospodářský výsledek v roce 2007 dosáhl částky 1,22 miliard korun.



### 3.3. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

<i>Právní forma</i>	Akciová společnost
<i>Sídlo banky</i>	Praha 2, Bělehradská 128, č. p. 222, PSČ 120 21
<i>IČO</i>	60 19 28 52
<i>Datum zápisu do OR</i>	9. prosince 1993
<i>Výše základního kapitálu</i>	500.000.000 Kč ( 5 000 akcií á 100 000,-Kč )
<i>Akcionáři</i>	Komerční banka, a.s. ( 100% )

Modrá pyramida stavební spořitelna se řadí dle velikosti bilanční sumy na třetí místo mezi všemi stavebními spořitelny.

### Obchodní výsledky za rok 2007

Modrá pyramida uzavřela v roce 2007 125 000 nových smluv o stavebním spoření a navýšení s cílovou částkou 35 miliard korun. Svým klientům poskytla téměř 26 000 úvěrů v objemu 14,2 miliardy korun, což představuje nárůst oproti předchozímu roku o téměř 34%. Celkový objem úvěrů činí 33 miliard korun. Objem klientských vkladů dosáhl 62 miliard korun. Zisk po zdanění činil 432 milionu korun.

### 3.4. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

<i>Právní forma</i>	Akciová společnost
<i>Sídlo banky</i>	Praha 3, Koněvova 2747/99, PSČ 130 45
<i>IČO</i>	49241257
<i>Datum zápisu do OR</i>	4. září 1993
<i>Výše základního kapitálu</i>	650.000.000 Kč
<i>Akcionáři</i>	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH ( 75% ) Raiffeisenbank a.s. ( 25% )

Raiffeisen stavební spořitelnu lze dle objemu bilanční sumy zařadit na čtvrtou příčku v žebříčku stavebních spořitelien.

Dne 19.11.2007 podepsala mateřská společnost Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH smlouvu o koupi 100% akcií společnosti HYPO stavební spořitelna a.s., která je členem skupiny UniCredit. Strategickým cílem pro rok 2008 byl proces integrace této stavební spořitelny do skupiny Raiffeisen. Sloučením obou stavebních spořitelien vznikl významný hráč s téměř 1 milionem klientů a s ambicí dosáhnout 20% tržního podílu ve všech významných ukazatelích.

#### Obchodní výsledky za rok 2007

Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela v roce 2007 více než 109 000 nových smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek. Zprostředkovaná cílová částka se oproti předchozímu roku zvýšila téměř dvojnásobně na celkových 31,6 miliardy Kč. Průměrná cílová částka dosáhla na konci roku 2007 částky 286 000 Kč. Objem zprostředkovaných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů se zvýšil na 5,9 miliardy Kč. Právníckým osobám byly poskytnuty úvěry za více než 1,2 miliardy Kč.

Zisk po zdanění pro rok 2007 představuje částku 200,9 milionu korun.

### 3.5. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

<i>Právní forma</i>	Akciová společnost
<i>Sídlo banky</i>	Praha 3, Vinohradská 180/1632, PSČ 130 00
<i>IČO</i>	60 19 76 09
<i>Datum zápisu do OR</i>	22. června 1994
<i>Výše základního kapitálu</i>	750.000.000,- Kč ( 5 000 akcií á 150 000,-Kč )
<i>Akcionáři</i>	Česká spořitelna, a. s. ( 95% ) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG ( 5 % )

Stavební spořitelna České spořitelny zaujímá dle velikosti bilanční sumy a tudíž jednoho z hlavních ukazatelů velikosti banky, druhé místo.

#### Obchodní výsledky za rok 2007

Stavební spořitelna uzavřela v roce 2007 197 000 nových smluv o stavebním spoření s cílovou částkou téměř 42,3 miliard korun. Společnost poskytla rekordní objem nových úvěrů ve výši 14,9 miliard korun a celkový objem poskytnutých úvěrů tak dosáhl částky více než 33,4 miliard korun, což znamená 38% meziroční zvýšení.

Čistý zisk společnosti dosáhl výše 1 105 milionu korun.

### 3.6. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

<i>Právní forma</i>	Akciová společnost
<i>Sídlo banky</i>	Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41, PSČ
<i>IČO</i>	47 11 52 89
<i>Datum zápisu do OR</i>	10. srpna 1992
<i>Výše základního kapitálu</i>	739.200.000 Kč
<i>Akcionáři</i>	Wüstenrot & Württembergische AG. ( 52,46% ) Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH ( 40.8% ) Kooperativa, pojišťovna a.s. ( 6,16% ) Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha (0,40 %) SBD Hradec Králové (0,18 %)

Wüstenrot stavební spořitelna zaujímá poslední pátou pozici v pořadí velikosti stavebních spořitelen dle velikosti bilanční sumy.

#### Obchodní výsledky za rok 2007

Společnost uzavřela celkem 58 666 smluv o stavebním spoření. Celková cílová částka smluv činila 17,5 miliardy korun. Ke konci roku 2007 spravuje tato spořitelna celkem 428 tisíc smluv. Spořitelna poskytla 9 995 úvěrů v objemu 6,5 miliardy korun, což představuje meziční přírůstek 46%. Ke konci roku 2007 evidovala tato společnost 68 889 úvěrů a celkový zůstatek na úvěrových účtech činil přes 16,5 miliardy korun.

Wüstenrot stavební spořitelna dosáhla zisku po zdanění 141,5 milionu korun.

### 3.7. Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS)

Asociace českých stavebních spořitelen byla založena 29. června 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelen působících na českém finančním trhu [8].

AČSS navázala na několikaletou neformální spolupráci jednotlivých členů v rámci pracovního grémia, jehož prostřednictvím se snažili prosazovat společné cíle a podporovat diskusi o problematice bydlení a jeho financování.

Asociaci tvoří již od jejího založení všech pět stavebních spořitelén působících na českém trhu. AČSS se stává stále profesionálnější organizací, což se odrazilo i ve změně její organizační struktury v roce 2005. V současnosti už má AČSS volené orgány, sídlo a právní subjektivitu.

Základním posláním Asociace českých stavebních spořitelén je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.

Asociace klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů. Prostřednictvím spolupráce spořitelén dociluje podpory a rozvoje produktu stavebního spoření a nabídky finančních instrumentů na českém trhu. Mimo to je velký důraz kladen na spolupráci s orgány státní správy, především v otázkách spojených s dalšími kroky vedoucími k rozvoji sektoru.

AČSS udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se stejně jako všechny členské stavební spořitelny na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelén. Evropské sdružení stavebních spořitelén je spolek úvěrových a jiných institucí podporující financování bydlení. Spolupráce v rámci ESSS nabývá na významu zejména ve spojitosti se vstupem ČR do Evropské unie. Vzhledem k tomu, že se Evropská unie pohybuje směrem k politické a ekonomické integraci, slouží sdružení těmto čtyřem základním účelům:

- propaguje myšlenku vlastnictví nemovitosti k bydlení,
- zastupuje zájmy svých členů v Evropské unii,
- zajišťuje informovanost svých členů o vývoji evropské integrace a o činnosti orgánů Evropské unie,
- podporuje a zintenzivňuje výměnu informací a zkušeností mezi svými členy na poli financování bydlení a bytové politiky.



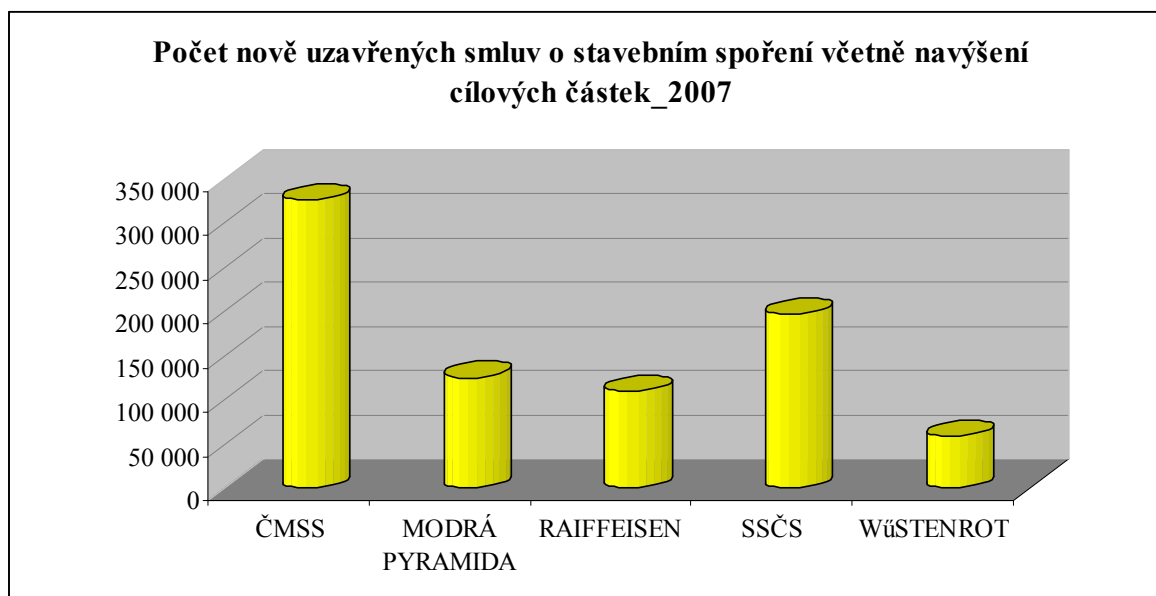
Následující tabulka a graf zobrazuje počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně smluv s navýšením cílové částky a celkový počet platných smluv každé z pěti stavebních spořitelen ke dni 31.12.2007.

Tabulka 1 Přehled počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření za rok 2007 a počtu všech platných smluv ke dni 31.12.2007

<i>Stavební spořitelna</i>	<i>Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek_2007</i>	<i>Počet platných smluv ke dni 31.12.2007</i>
<b>ČMSS</b>	<b>325 260</b>	<b>2 149 970</b>
<b>MODRÁ PYRAMIDA</b>	<b>125 000</b>	<b>869 379</b>
<b>RAIFFEISEN</b>	<b>109 094</b>	<b>685 722</b>
<b>SSČS</b>	<b>197 000</b>	<b>1 314 314</b>
<b>WüSTENROT</b>	<b>58 666</b>	<b>428 478</b>

Zdroj: vlastní, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen

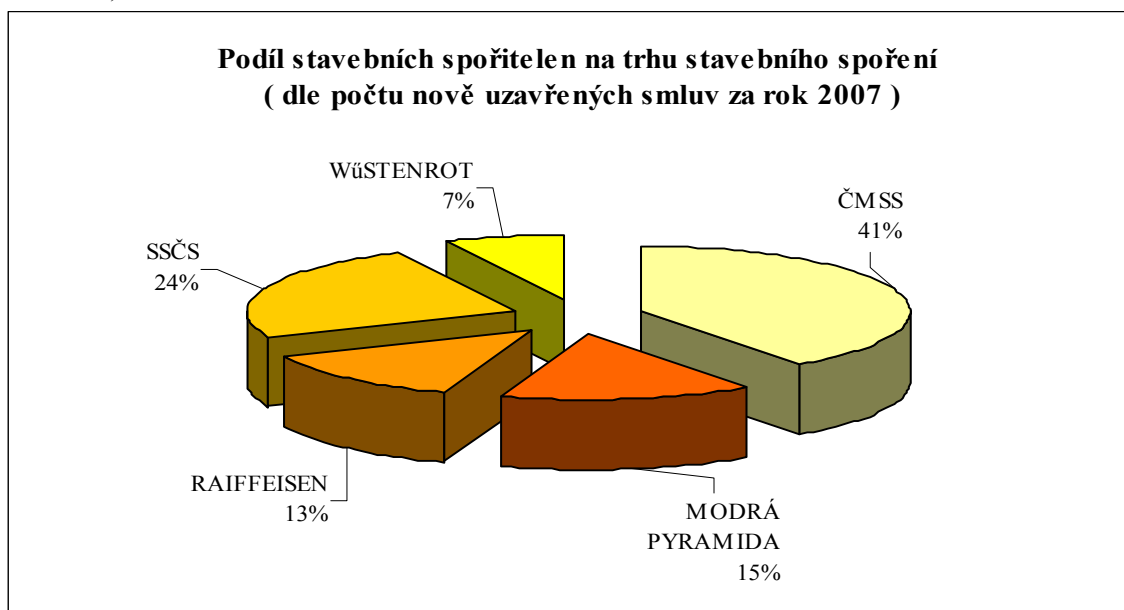
Graf 1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek za rok 2007



Zdroj: vlastní, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen

Níže uvedený graf zobrazuje podíl jednotlivých stavebních spořitelen na trhu stavebního spoření dle ukazatele počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek v roce 2007.

Graf 2 Podíl stavebních spořitelen na trhu stavebního spoření ( dle počtu nově uzavřených smluv za rok 2007 )



Zdroj: vlastní, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen

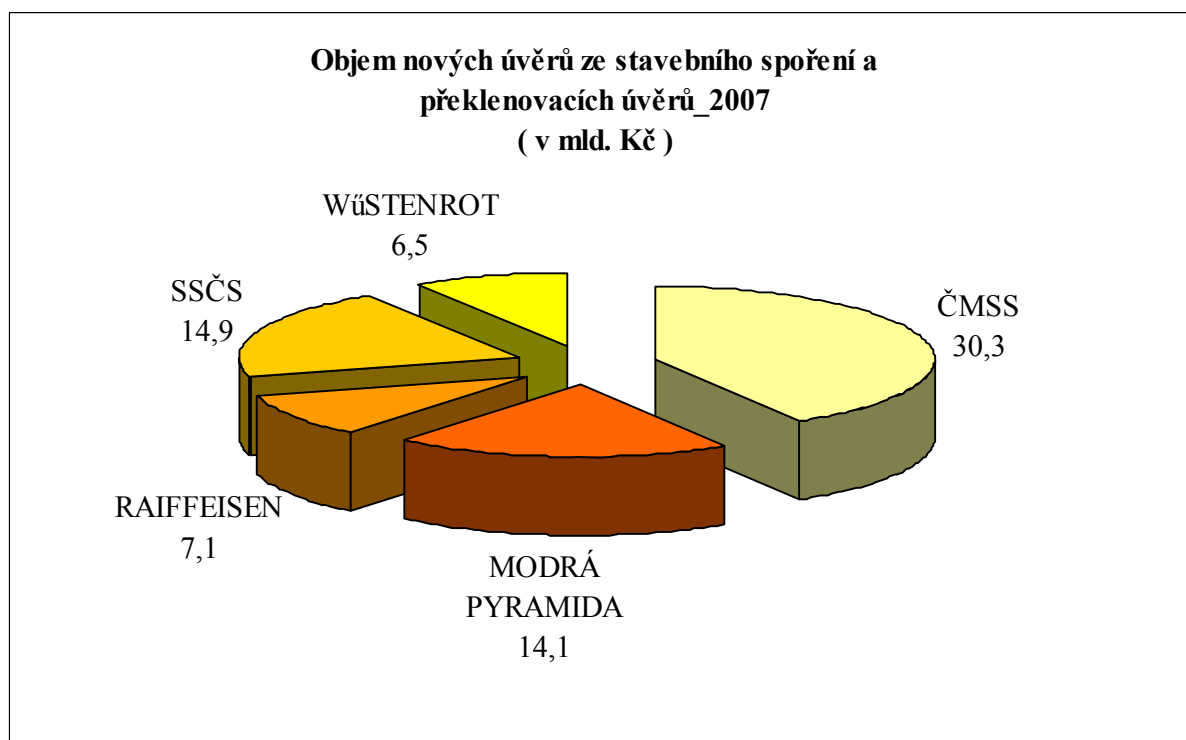
Níže uvedená tabulka a graf popisují objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, které byly poskytnuty v roce 2007 jednotlivými stavebními spořitelny. V druhé části tabulky je uvedena výše bilanční sumy pro rok 2007 a pořadí stavebních spořitel dle velikosti tohoto ukazatele. Bilanční suma patří mezi základní ukazatele velikosti stavební spořitelny.

Tabulka 2 Objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů za rok 2007 ( v mld. Kč )

<i>Stavební spořitelna</i>	<i>Objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů_2007 ( v mld. Kč )</i>	<i>Bilanční suma za rok 2007 ( v mld. Kč )</i>	<i>Pořadí</i>
<b>ČMSS</b>	<b>30,3</b>	<b>146,6</b>	<b>1.</b>
<b>MODRÁ PYRAMIDA</b>	<b>14,1</b>	<b>67,8</b>	<b>3.</b>
<b>RAIFFEISEN</b>	<b>7,1</b>	<b>45,1</b>	<b>4.</b>
<b>SSČS</b>	<b>14,9</b>	<b>96,2</b>	<b>2.</b>
<b>WÜSTENROT</b>	<b>6,5</b>	<b>31,6</b>	<b>5.</b>

Zdroj: vlastní, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen

Graf 3 Objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů za rok 2007 (v mld.Kč)



Zdroj: vlastní, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelů

## **4. Analýza vývoje stavebního spoření v letech 1997 – 2008**

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice jsou pravidelně zveřejňovány na internetových stránkách Ministerstva financí odborem pro státní kontrolu na finančním trhu dle údajů poskytnutých jednotlivými stavebními spořitelny.

### **4.1. Celková ekonomická situace**

#### **Mezinárodní ekonomické prostředí**

Vnější makroekonomické prostředí, hlavně světové finanční a komoditní trhy prošly během roku 2007 bouřlivým vývojem. Rozdílný vývoj byl patrný během první a druhé poloviny roku.

V první polovině roku statistiky z evropských ekonomik potvrzují stimulační úroveň úrokových sazeb a potenciální inflační rizika. Evropská centrální banka celkově dvakrát zvýšila svou hlavní úrokovou sazbu o 0,25% na zatím konečnou 4%. Pozitivní informace z trhu práce a průmyslu z USA udržovaly pozitivní spotřebitelské statistiky navzdory rostoucím cenám benzínu a slabému trhu nemovitostí.

Obavy z dalšího zpříšňování globálních měnových podmínek odstartovaly růst globálních výnosů a následný propad dluhopisových i akciových trhů (zejména v Asii).

V druhé polovině roku však světovým trhům začaly dominovat reálné problémy ze sektoru rizikových hypoték v USA. Mnozí se negativní zprávy postupně odstartovaly kreditní a likvidní krizí na hlavních světových finančních trzích. Americký dolar se dostal pod silný výprodejní tlak. Potíže v USA pocítil přímo i finanční sektor Evropy. Vlastnictví nekvalitních aktiv navázaných na americký trh v bilancích evropských bank vedlo k rostoucí nedůvěře mezi subjekty mezibankovních peněžních trhů, na kterých probíhala honba za okamžitou likviditou. Zápůjční sazby bank odrážely vyšší rizikovou prémii a cena

krátkodobých peněz na peněžních trzích se držela výrazně výše než úroveň základních úrokových sazeb centrálních bank EMU a USA.

### **Ekonomické prostředí v České republice**

Česká ekonomika si i v roce 2007 udržela silný hospodářský růst. Značně poklesla míra nezaměstnanosti a rostl přebytek zahraničního obchodu. Česká republika zaznamenala vyvážený ekonomický růst na úrovni dvou předchozích let – kolem 6%. Domácí ekonomika rostla více než dvojnásobným tempem ve srovnání s Evropskou unií.

Tempo růstu bylo způsobeno především vysokou spotřebou domácností, která byla podporována růstem reálných mezd, snižující se nezaměstnaností a růstem spotřebitelských úvěrů.

Průměrná meziroční míra inflace v roce 2007 činila 2,8%. Inflační vývoj v posledních měsících roku 2007 však překvapil razantnějším růstem zejména u potravin a pohonných hmot a meziroční inflace tak dokonce přesáhla 6%. Bylo to způsobeno především administrativními vlivy ( další úprava spotřebních daní na cigarety, růst regulovaných cen apod. ).

Česká národní banka v uplynulém roce přistoupila ke čtyřem zvýšením základních úrokových sazeb. V průběhu šesti měsíců ( červen – listopad ) tak dvoutýdenní repo sazba stoupla z 2,5% na 3,5%. Mezi hlavní rizika která ovlivnila tato rozhodnutí, patřily obavy z inflačních tlaků plynoucích z reálné ekonomiky, sekundární efekty fiskální reformy a následně dopady vyšší celkové inflace do inflačních očekávání. To svědčí o obezřetnosti, s jakou centrální banka sleduje vývoj inflačních tlaků. Hlavní inflační hrozbou zůstává růst mezd a růst cen potravin.

Rok 2007 byl pro českou měnu rokem úspěšným. V průběhu roku česká koruna dosáhla nových historických rekordů vůči euru i dolaru. Vůči euru česká koruna posílila z lednových 27,53 CZK/EUR na prosincových 26,62 CZK/EUR, vůči dolaru z lednových 20,75 CZK/USD na prosincových 18,078 CZK/USD.

Tabulka 3 Základní makroekonomické ukazatele 1997 - 2008

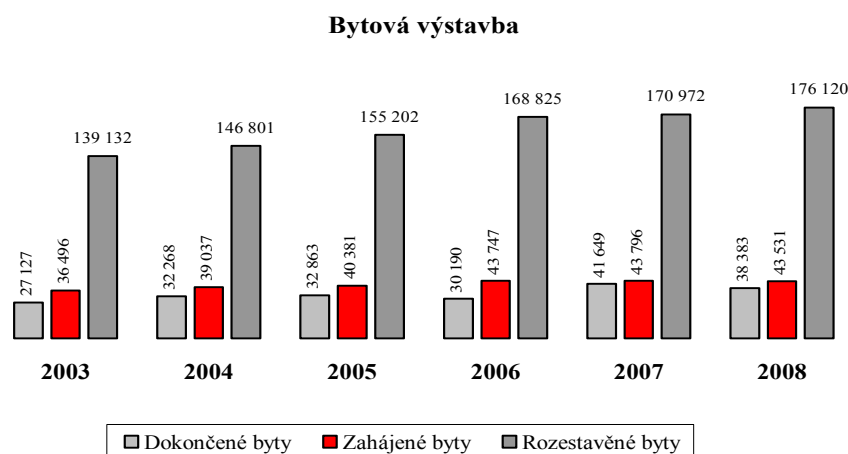
Ukazatel	Měrná jednotka	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Hrubý domácí produkt	Roční růst v %	-0,7	-0,8	1,3	3,6	2,5	1,9	3,6	4,5	6,3	6,8	6	3,2
Stavební práce	Roční průměr v %	11,3	9,3	4,8	4,1	4,0	2,7	2,2	3,7	3,0	2,9	4,1	4,5
Míra inflace	Průměr období v %	8,5	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3
Míra nezaměstnanosti	Roční průměr v %	4,8	6,5	8,7	8,8	8,1	7,3	7,8	8,3	7,9	7,1	5,3	4,4
PRIBOR 3M	Průměr období v %	15,97	14,33	6,84	5,36	5,18	3,55	2,28	2,36	2,01	2,3	3,09	4,04
2W repo sazba ČNB	Konec období v %	14,75	9,5	5,25	5,01	4,75	2,75	2	2,5	2	2,5	3,5	2,25
CZK/EUR	Průměr období	-	-	36,88	35,61	34,08	30,81	31,84	31,9	29,78	28,34	27,76	24,94

Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.czso.cz>

## Bytová výstavba

Růst bytové výstavby dlouhodobě pozitivně ovlivňuje především rozvíjející se trh produktů určených na financování bydlení. Široká nabídka úvěrů na bydlení, úrokové sazby držící se stále na poměrně nízké úrovni, daňové úlevy pro příjemce úvěrů na bydlení i další faktory jsou důvodem vysoké poptávky po nových bytech. V roce 2007 bylo dokončeno 41 650 bytů, z toho 18 171 v bytových domech a dále pak 16 988 v rodinných domech. Přibližně každá stá rodina se tak mohla přestěhovat do nového bytu. Zmodernizováno bylo celkem 18 758 bytových jednotek. V roce 2007 se opět začalo stavět více bytů než v roce 2006 a to 43 796. Nepotvrdily se tak některé pesimističtější předpoklady, že v důsledku zvýšení DPH na 9% a poměrně výrazného růstu cen bytů dojde k poklesu počtu zahajovaných bytů.

Graf 4 Bytová výstavba 2003 - 2008



Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.czso.cz>

## Trh stavebního spoření

Česká republika je druhou nejúspěšnější zemí stavebního spoření v Evropě. Celkový stav smluv o stavebním spoření činil k 31.12.2008 5,07 mil. smluv. Objem vkladů ve stavebním spoření dosáhl v roce 2008 částky 401 miliard Kč. Za dobu existence stavebního spoření již stavební spořitelny poskytly 971 176 úvěrů v částce 227 miliard korun.

Tabulka 4 Ukazatele stavebního spoření v roce 2007 a 2008

	2007	2008	Přírůstek v %
<i>Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření ( počet )</i>	579 730	705 463	21,7
<i>Celkový počet smluv o stavebním spoření ( počet )</i>	5 132 595	5 070 510	-1,2
<i>Poskytnuté úvěry celkem ( počet )</i>	942 944	971 176	3
<i>Poskytnuté úvěry celkem ( objem v mld. Kč )</i>	179	227	48,1
<i>Průměrná cílová částka ( objem v Kč )</i>	284 900	302 800	6,3

Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.mfcr.cz>

Základní ukazatele stavebního spoření jsou uvedeny v **Příloze A – Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice 1997 – 2008.**

Následující analýza se týká jednotlivých položek výše uvedené tabulky s důrazem na hraniční hodnoty, meziroční srovnání a zasazení do ekonomických souvislostí.

## 4.2. Ukazatele stavebního spoření

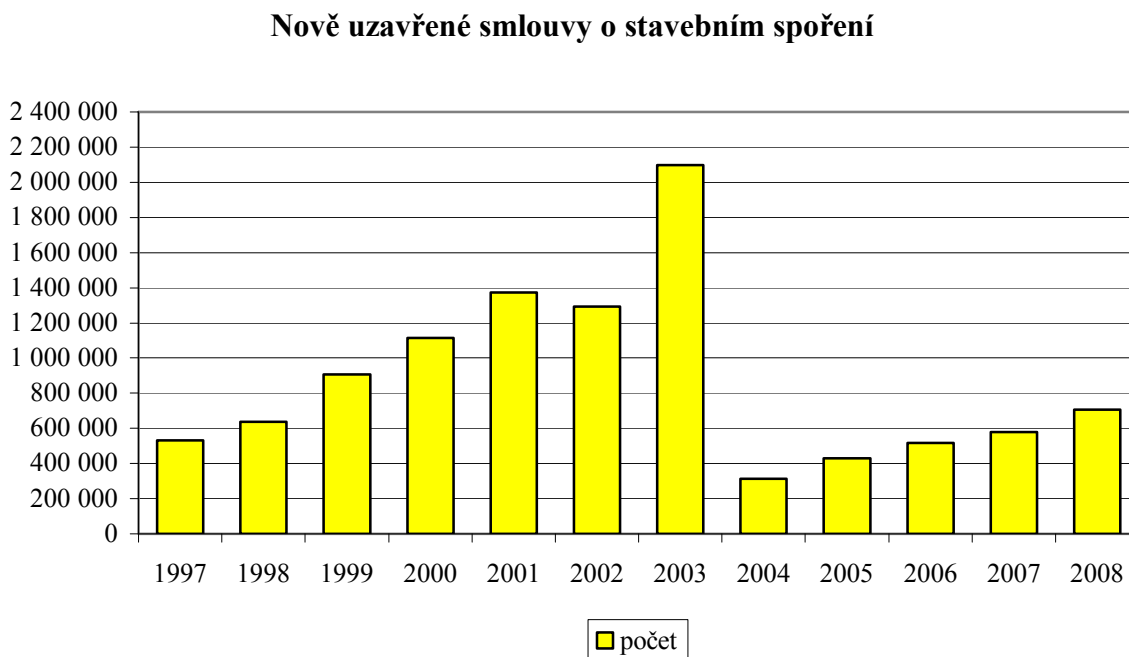
### 4.2.1. Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Dle údajů, které poskytly jednotlivé stavební spořitelny bylo v roce 2008 uzavřeno celkem 705 463 nových smluv o stavebním spoření. Oproti roku 2007 došlo k nárůstu o 21,6%, tj. o 125 tis. smluv.

Z tabulky je patrné, že počet nově uzavíraných smluv měl od roku 1997 rostoucí tendenci a to v průměru o 20% každý rok, pouze v roce 2002 bylo uzavřeno méně nových smluv oproti předchozímu roku a to o necelých 6% a nejvyšší počet nově uzavřených smluv byl zaznamenán v roce 2003, jedná se o počet 2 097 tis. a hlavním důvodem byla avizovaná změna výše státní podpory z původních 4 500 Kč za rok na maximální částku 3 000 Kč za rok a to u smluv uzavřených od 1.1.2004. Rok 2004 vykazuje v absolutních číslech nejnižší počet nově uzavřených smluv, pouhých 314 tis. a důvod je patrný z předchozího odstavce. V dalších letech nastoupil opět rostoucí trend v meziročním srovnání, v roce 2005 uzavřelo smlouvu o stavebním spoření 430 tis. klientů stavebních spořitelén, v roce 2006 o 86 tis. klientů více, což představuje 20% nárůst a v roce 2007 bylo uzavřeno celkem 579 tis. nových smluv.

Dlouhodobé statistiky potvrzují, že nejvíce smluv je každoročně uzavřeno v posledním čtvrtletí daného roku a v roce 2008 to bylo cca 250 000 smluv. Na tento vysoký nárůst mají vliv obvyklé reklamní kampaně stavebních spořitelén a dále fakt, že účastníci stavebního spoření mají vyšší jistotu bezpečně investovaných finančních prostředků, neboť stavební spořitelny používají k financování úvěrů vklady svých spořicíích klientů a investování zbývajících finančních prostředků je regulovány přísnými pravidly.

Graf 5 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření 1997 - 2008



Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.mfcr.cz>



#### **4.2.2. Průměrná cílová částka u fyzických osob**

Průměrná cílová částka u fyzických osob byla v roce 2008 sjednána na částku 302 800 Kč. Za sledované období počínaje rokem 2007 se tato hodnota zvýšila o více než 108%, což lze přičítat rostoucí kupní síle obyvatel a rostoucímu zájmu obyvatel o pořizování a vylepšování vlastního bydlení.

Od roku 1997 až do roku 2001 byla průměrná cílová částka na skoro stejné úrovni pohybující se okolo 140 000 Kč a rok 2003 byl opět zlomovým a tato hodnota pokořila hranici 200 000 Kč. Jednalo se o nejvyšší meziroční růst o 36%.

Dalším výrazným mezníkem byl rok 2007, kdy průměrná cílová částka dosáhla sumy 285 000 Kč, což znamenalo zvýšení o 49 100 Kč oproti roku 2006. Tato skutečnost vyplývá z příznivé ekonomické situace, kdy domácnostem rostly reálné mzdy, klesala nezaměstnanost a dostupnost úvěrových zdrojů byla obrovská.

Meziročně stoupl i počet smluv, u kterých byla navýšena cílová částka, a to o cca 54 000 smluv. V roce 2008 byla cílová částka navýšena celkem u asi 336 000 smluv, zatímco v roce 2007 to bylo u 282 000 smluv. V roce 2008 byla cílová částka navýšena o 94 mld. Kč.

#### **4.2.3. Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření**

Na konci roku 2008 činil celkový stav smluv o stavebním spoření 5,07 milionu smluv. Oproti roku 2007 došlo k poklesu celkové počtu smluv o 62 085, což představuje pokles o 1,2%. I přes nárůst počtu uzavíraných smluv o stavebním spoření, pokračuje trend poklesu celkového počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, nicméně již není tak výrazný jako v minulých letech.

Zlomovým rokem je opět rok 2003, který byl posledním rokem před novelou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která s účinností od 1. 1. 2004 mj. snížila maximální státní podporu stavebního spoření z částky 4 500 Kč na 3 000 Kč. Celkový stav smluv o stavebním spoření činil 6 300 831, což znamenalo meziroční

přírůstek o 1,5 milionu smluv, v procentech 29,3. Od tohoto roku neustále pokračuje trend poklesu výše uvedeného ukazatele.

#### **4.2.4. Přiznaná státní podpora**

Se zvyšováním podílu smluv s režimem státní podpory 3 000 Kč, uzavíraných od 1.1.2004 se záloha státní podpory poskytovaná účastníkům stavebního spoření každoročně snižuje. V roce 2008 byla vyplacena státní podpora stavebního spoření v celkové výši 14,22 mld. Kč, což je o cca 760 mil. Kč méně než v roce 2007, kdy byla vyplacena státní podpora v celkové výši 14,98 mil. Kč.

Největší objem státní podpory byl vyplacen v roce 2005 a to v absolutní výši 16,08 mld. Kč.

#### **4.2.5. Naspořená částka**

Úspory na účtech stavebního spoření dosáhly v roce 2008 sumy 401 mld. Kč. Oproti roku 2007 se jedná o nárůst o 16,1 mld. Kč. Největší absolutní meziroční přírůstek byl zaznamenán v roce 2003 kdy během roku došlo k navýšení o 56 mld. Kč na celkových 236 mld. Kč. Rostoucí trend tohoto ukazatele vyplývá z jeho podstaty a přímo souvisí s počtem nově uzavíraných smluv o stavebním spoření.

#### **4.2.6. Úvěry ze stavebního spoření – počet**

Celkový počet poskytnutých úvěrů k 31.12.2008 se zastavil na čísle 971 176. Z toho přes 569 tis. činily úvěry ze stavebního spoření a v počtu 401 tisíc se jednalo o překlenovací úvěry. V meziročním srovnání došlo oproti roku 2007 k nárůstu o 28 tisíc úvěrů a v relativním vyjádření nárůst o 3%. Tempo nárůstu celkového počtu úvěrů se sice v roce 2008 oproti všem předchozím rokům snížilo avšak meziroční nárůst jejich objemu je stále vysoký.

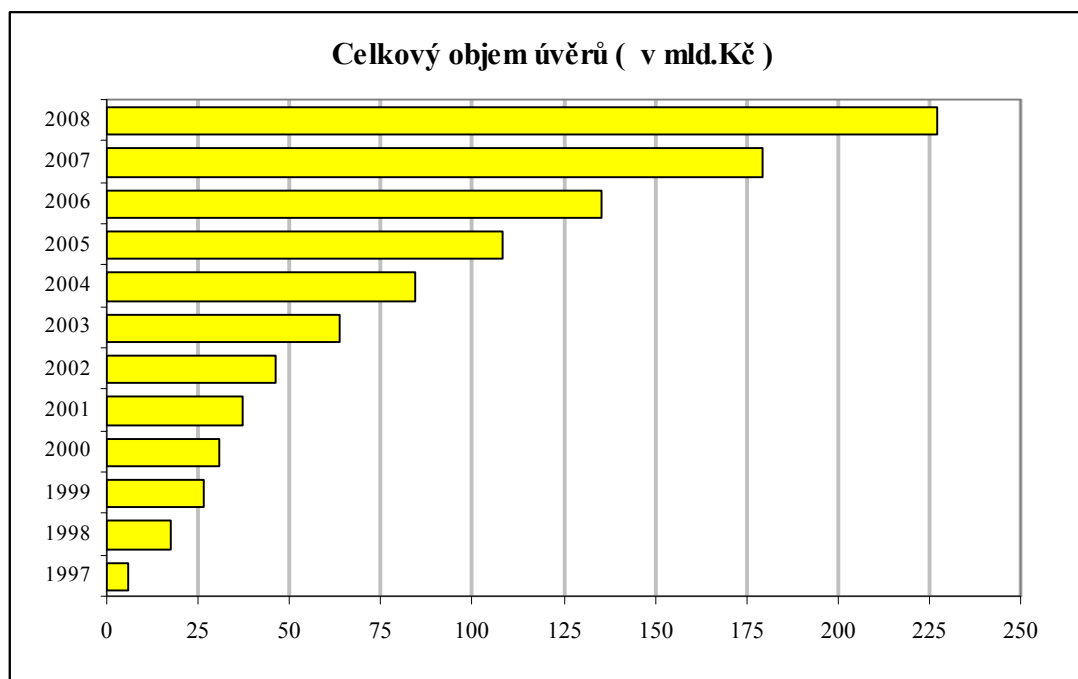
Největší absolutní přírůstek v počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření je evidován v roce 1999, kdy bylo poskytnuto celkem 97 310 úvěrů. Od tohoto roku má absolutní roční přírůstek klesající tendenci až k zápornému přírůstku nebo-li úbytku v roce 2008, kdy bylo uzavřeno o 10 482 méně úvěrů ze stavebního spoření oproti roku předchozímu, tedy roku 2007.

Počet absolutních ročních přírůstků poskytnutých překlenovacích úvěrů má plynulejší charakter a výkyvy zaznamenal pouze v roce 1998, kdy se jejich počet zvýšil o 56 552 oproti předchozímu roku a v roce 2000 poté co došlo k poklesu o 8 051 úvěrů oproti roku předchozímu. Od tohoto roku vykazuje pravidelné přírůstky v počtu okolo 38 000 překlenovacích úvěrů za každý rok.

#### **4.2.7. Úvěry ze stavebního spoření - objem**

Celkový objem úvěrů dosáhl k 31.12.2008 hodnoty 227,4 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 48,1 mld. Kč. Z této částky tvoří 184,5 mld. Kč objem všech překlenovacích úvěrů a pouze 42,8 mld. Kč objem úvěrů ze stavebního spoření. Důvodem proč je objem poskytnutých překlenovacích úvěrů podstatně vyšší než objem úvěrů ze stavebního spoření vyplývá z jeho podstaty, kdy klient získává úvěr dříve ( tedy před splněním potřebných podmínek pro řádný úvěr ), nemusí mít naspořeno určité množství prostředků , může si půjčit i několikamilionové částky. Významným faktorem je i možnost financovat z překlenovacího úvěru koupi družstevního bytu, bez potřeby ručit předmětnou nemovitostí.

Graf 6 Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč



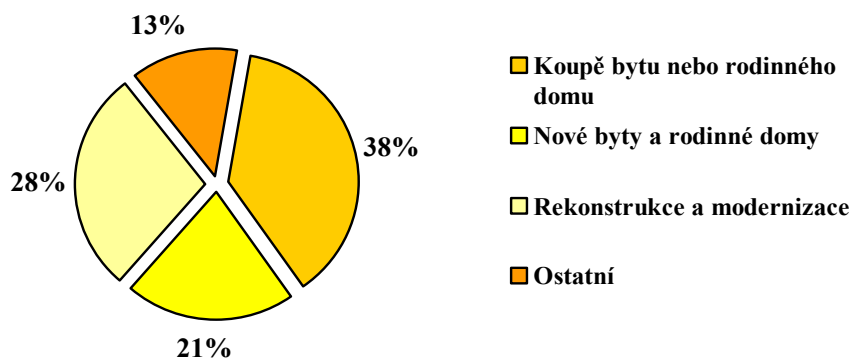
Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.mfcr.cz>

### Struktura úvěrů dle účelu využití

Z detailnějšího pohledu na strukturu úvěrů podle účelu využití vyplývá, že opět vzrostly podíly úvěrů na nové byty a rodinné domy a na koupi bytu nebo rodinného domu. Posun ve struktuře je mj. dán zavedením nových typů překlenovacích úvěrů, které klientům umožňují, při využití všech výhod stavebního spoření, financovat pořízení nového bydlení, a to nejen z nové výstavby ale i formou koupě staršího bytu nebo domu či pořízení družstevního bytu. Určitý pokles zaznamenal podíl objemu úvěrů poskytnutých na rekonstrukci a modernizaci bydlení.

Graf 7 Objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 podle účelu použití

**Objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 podle účelu použití**



Zdroj: vlastní, data získána z <http://www.wuestenrot.cz>

System stavebního spoření plní plně své poslání a to jak ve sféře financování bytové výstavby, tak v oblasti obnovy rekonstrukce bytového fondu. Stavební spořitelny si i přes poměrně výrazný nárůst objemu hypotečních úvěrů, udržují své postavení na trhu financování bydlení.

Co se týká prognózy vývoje trhu stavebního spoření v České republice, lze zmínit dlouhodobou prognózu Asociace českých stavebních spořitelen na období do roku 2017. Dle této prognózy je možno očekávat, že systém stavebního spoření směřuje v dlouhodobém horizontu k vyrovnání objemu vkladů a úvěrů. Již od roku 2012 je očekáváno úplné vyčerpání dnešního přebytku volných zdrojů a stavební spořitelny budou stát před rozhodnutím, zda pro další úvěrovou expanzi v oblasti překlenovacích úvěrů budou využívat externí zdroje.

## **5. Aktuální nabídka stavebního spoření v České republice**

Stavební spoření jakožto účelové spoření spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám, účastníkům stavebního spoření.

U jednotlivých stavebních spořitelen je možno využít 3 základní produkty:

- *stavební spoření*
- *řádný úvěr ze stavebního spoření*
- *meziúvěr nebo-li překlenovací úvěr*

### **5.1. Stavební spoření**

Účastník stavebního spoření ( klient stavební spořitelny ) ukládá pravidelně peněžní vklad na účet stavební spořitelny, tento vklad je společně se státní podporou, která je jedenkrát ročně připisována, úročen. Po uplynutí sjednané doby spoření může požádat o vyplacení celé naspořené částky a tyto prostředky použít dle jeho vlastní vůle. Tímto je smlouva ukončena, s tím, že klient využil pouze spořicí fáze celého procesu stavebního spoření.

Nabídka produktů stavebního spoření je u všech stavebních spořitelen působících na českém trhu v současné době až na malé rozdíly, totožná.

Dva základní ukazatele stavebního spoření jsou dány ze zákona a tudíž je nelze ovlivnit. Jedná se o :

- **Dobu spoření** ( do 31.12.2003 *5 let* a od 1.1.2004 *6 let* )
- **Výši státní podpory**
  - u smluv uzavřených do 31.12.2003 – 25% z ročně uspořené částky, *max. 4 500 Kč*
  - u smluv uzavřených od 1.1.2004 – 15% z ročně naspořené částky, *max. 3 000 Kč*

Mezi další základní parametry, které ovlivňují klienta při výběru té které stavební spořitelny, patří ukazatelé, které si určuje stavební spořitelna sama ve všeobecných obchodních podmínkách a sazebníku úhrad:

- Výše úrokové sazby
- Minimální cílová částka
- Poplatky:
  - za uzavření smlouvy
  - za zvýšení cílové částky
  - za změnu tarifu
  - za předčasné ukončení smlouvy
  - za vedení účtu
  - za pořízení výpisu z účtu / mimořádného výpisu

Přehled všech aktuálně dostupných spořicíh tarifů všech stavebních spořitelen je uveden v **Příloze B – Spořicí tarify stavebních spořitelen.**

## **5.2. Řádný úvěr ze stavebního spoření**

Dle zákona o stavebním spoření může být úvěr ze stavebního spoření poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb, viz kapitola 2.2.3., Uzavření smlouvy a to i osob blízkých ( manžel, sourozenec ).

**Základní podmínky pro přidělení řádného úvěru** jsou tři:

- Naspoření předem dohodnuté částky ( 40 až 50% cílové částky )
- Minimální délka spořicí fáze ( v současnosti 24 měsíců )
- Dosažení určitého parametru spořivosti nebo-li hodnotícího čísla

Mezi další nezbytné podmínky patří:

- Prokázání schopnosti splácet úvěr
- Zajištění úvěru
- Účelové využití poskytnutých prostředků

Abychom prokázali schopnost splácet úvěr, musíme prokázat své příjmy a spořitelna rozhoduje o tom zda jsou dle jejích interním norem, dostatečné. Výše příjmů musí být v takové výši aby stačila na splácení závazků, obživu klienta a určitou rezervu.

Zajištění úvěru bývá u různých spořitel různě a odvíjí se i od částky úvěru. Mezi nejčastější zajišťovací instrumenty patří životní pojištění, ručitelé a to 1 nebo 2, zástavní právo k nemovitosti či směnka.

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je dána již při uzavření smlouvy o stavebním spoření a její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami. Zákon určuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3 procentní body. Při úročení vkladů 2% to znamená 5% úrok z úvěru.

Přehled všech tarifů stavebních spořitel pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření je uveden v **Příloze C – Úvěrové tarify stavebních spořitel.**



### 5.3. Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. V takovém případě hovoříme o překlenovacím úvěru, kdy dojde k „překlenutí“ doby než klient splní podmínky pro přidělení řádného úvěru.

K přidělení překlenovacího úvěru není třeba mít naspořenou určitou část prostředků, splacení je zcela bez sankcí ale je třeba ručit od určité částky (většinou nad 300.000 Kč) zástavním právem k nemovitosti. Mechanismus splácení je založen na tom, že zpočátku splácíme pouze úroky a poté co splníme podmínky pro přidělení řádného úvěru, začneme splácením snižovat i jistinu úvěru.

Přehled jednotlivých tarifů stavebních spořitelen pro poskytnutí překlenovacího úvěru je uveden v **Příloze D – Tarify pro překlenovací úvěry stavebních spořitelen.**

### 5.4. Ostatní finanční produkty

Kromě produktů týkajících se stavebního spoření nabízí jednotlivé stavební spořitelny v rámci svých služeb i další finanční produkty, které mohou poskytovat dle zákona o stavebním spoření a spadají do dalších činností, par. 9. Mezi hlavní dodavatele těchto služeb patří ve většině případů jejich hlavní akcionáři (banky).

U Českomoravské stavební spořitelny se jedná o *penzijní připojištění, podílové fondy, rizikové životní pojištění, postžirový účet, spotřebitelské úvěry.*

Modrá pyramida stavební spořitelna poskytuje i níže uvedené finanční produkty: *modrá půjčka (spotřebitelský úvěr), modrá kreditní karta, modré konto (běžný účet), modré konto plus, G2 (bankovní balíček pro studenty), KB spořicí konto, rizikové životní pojištění, pojištění majetku, povinné ručení, renovační úvěry.*

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí: *penzijní připojištění, životní pojištění, pojištění staveb a bytových jednotek, pojištění domácnosti, úrazové pojištění, hypoteční úvěry.*

Stavební spořitelna České spořitelny se soustředí hlavně na produkty stavebního spoření a následné úvěry z něj. Ostatní finanční produkty jsou nabízeny přímo Českou spořitelnou, a.s..

Wüstenrot – stavební spořitelna má ve své nabídce *životní pojištění, neživotní pojištění ( povinné ručení, havarijní pojištění, pojištění bydlení ) a hypoteční úvěry.*

## **6. Vliv finanční krize na vývoj stavebního spoření v České republice**

### **6.1. Začátek krize**

Současnou finanční krizi, která nyní ovlivňuje dění na kapitálových trzích po celém světě, odstartovaly již v roce 2007 problémy na hypotečním trhu ve Spojených státech. Hypoteční agentury Freddie Mac a Fannie Mae se tehdy dostaly do vážných problémů a v USA propukla krize na hypotečním trhu. Hypoteční banky Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) a Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) byly zřízeny vládou USA za účelem získávání fondů na financování hypoték. Fannie Mae byla založena americkým Kongresem v roce 1938 ve snaze oživit americkou ekonomiku, která trpěla následky deprese z první poloviny třicátých let. V roce 1968 byla Fannie Mae privatizována a současně jí byla vytvořena protiváha v podobě Freddie Mac, která měla zajistit volnou soutěž mezi oběma společnostmi a zabránit tak monopolizaci trhu s hypotékami [18].

Pro USA byl začátek nového tisíciletí nepříznivý. Americká ekonomika se v roce 2001 propadala do recese. Americký Fed reagoval snížením úrokových sazeb až na 1%, kde byly naposledy v roce 1958 a kde se navíc ustálily na celých dvanáct měsíců. Právě nízké úrokové sazby dokázaly více než kdy jindy oživit aktivitu Freddie a Fannie. Následoval boom na americkém trhu s bydlením a hospodářské výsledky obou hypotečních agentur v následujících letech byly velmi příznivé. Hypotéky dostávali i méně bonitní klienti.

Poté však přišlo prudké oslabení tempa růstu cen nemovitostí a posléze i jejich propad. Spolu se zvýšením úrokových sazeb a jiných nákladů začal výrazně narůstat počet opožděných plateb. Kromě počtu opožděných plateb z hypotečních úvěrů začal dramaticky narůstat také počet propadlých zástav. Přibývalo tedy zadlužených nemovitostí, které si majitel nemohl dovolit splácet. V souvislosti s výrazným poklesem cen nemovitostí začaly Freddie a Fannie realizovat ztráty, které se vyhouply až na 11 mld. dolarů. Obě hypoteční agentury se tak dostaly do vážných potíží.

Obě instituce buď vlastní, nebo spravují hypotéky v objemu 5,5 bilionu dolarů, což je necelá polovina celého hypotečního trhu ve Spojených státech a téměř 40% amerického HDP. Obrovské jmění, které spravují je řadí mezi společnosti, jejichž kolaps, ač třeba jen jedné z nich, by způsobil velkých chaos na finančních trzích doma i po celém světě. Americká vláda se proto loni v září rozhodla převzít kontrolu nad oběma hypotečními agenturami.

Bankrotem hypotečního trhu tedy propukla krize, která dále pokračovala pádem renomovaných investičních bank na Wall Street. Z pětice největších investičních bank tak přežily se značnými problémy pouhé dvě: Morgan Stanley a Goldman Sachs. Dne 16. 3. 2008 se dostala do vážných potíží první z pětice velkých investičních bank. Banka Bear Stearns byla prvním velkým finančním ústavem, který zničila krize na úvěrových trzích, měla potíže od poloviny roku 2007 kvůli propadu hypotečního a úvěrového trhu. Koupila ji JPMorgan Chase & Co. Přesně na půli loňského září, tedy na 15. 9.2008 připadá pád Lehman Brothers a Merrill Lynch. Zatímco Merrill Lynch byla převzata druhou největší americkou bankou Bank of America, úpadek investiční banky Lehman Brother znamenal konec této instituce. Krach investiční banky s téměř 160 letou historií způsobil pád akciových trhů po celém světě a silně otrásl důvěrou ve stabilitu dalších finančních institucí.

Nekrachovaly ovšem jen investiční banky. V červnu, 2008 zkrachovala IndyMac, jednalo se o třetí největší bankovní úpadek v poválečné historii USA. Největší americká spořitelna Washington Mutual se zasloužila o vůbec největší krach v historii bankovního sektoru USA. Ke konci září 2008 se dostala do potíží šestá největší americká banka Wachovia. Před pádem ji ale zachránilo převzetí největší americkou finanční skupinou Citigroup.

Do potíží se v souvislosti s krachem hypotečního a úvěrového trhu dostala také již zmíněná Citigroup. Není sice přímo ohrožená krachem, ale zato se potýká s výraznou ztrátou ve svém hospodaření. Již delší dobu byla v potížích také AIG (American Insurance Group), protože vykazovala tři čtvrtletí po sobě ztrátu. Tuto ztrátu způsobovala především krize hypotečního a úvěrového trhu, kde AIG hraje klíčovou úlohu v pojišťování rizikových operací finančních institucí na celém světě. Tato instituce je označována za „too big to fail“ – tedy instituci, jejíž krach byl způsobil vážné ekonomické problémy. Proto AIG nakonec pomohla americká centrální banka Fed. Krátkodobě jí půjčila 85 miliard dolarů, přičemž výměnou za

tuto půjčku americká vláda převzala 79,9% akcií AIG. Největší pojišťovna světa AIG je tak de facto zestátněna.

## 6.2. Sazby na mezibankovním trhu

Asi nejlepším barometrem nervozity a vážnosti celé finanční krize je pohled na sazby na mezibankovním trhu. Ten slouží jako zdroj likvidity pro banky, které ji mají dočasný nedostatek a jako úschovna likvidity pro ty banky, které ji mají naopak přebytek. Pokud například banka potřebuje nutně 100 mil. dolarů na jeden týden a tyto prostředky zrovna nemá k dispozici, prostřednictvím mezibankovního trhu ji je může půjčit jakákoliv jiná z účastnických bank, za což si samozřejmě bude nárokovat úrok odpovídající sedmi dnům. Protože je mezibankovní trh vskutku mezinárodním trhem a Londýn největším finančním centrem světa, jsou to právě londýnské banky a jejich sazby, které jsou klíčovými referenčními sazbami i pro ostatní finanční instituce [19].

Referenční sazba na londýnském mezibankovním trhu za kterou si banky jsou ochotny půjčit likviditu se nazývá LIBOR (London Interbank Offered Rate) a stanovuje ji každý den British Bankers' Association (BBA), která tak činí na základě tržní poptávky po likviditě mezi šestnácti největšími bankami. LIBOR se stanovuje vždy pro několik splatností od jednodenních (overnight), přes týdenní (1W, 2W) a měsíční (1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 9M, 12M) a pro několik měn, jako je americký dolar, euro, libra, japonský jen, švýcarský frank, či kanadský a australský dolar. Za normálního stavu jsou sazby na mezibankovním trhu jen nepatrně vyšší než sazby oficiálně vyhlášené centrálními bankami, které pomocí svých operací (stahováním či dodáváním likvidity) dohlíží na to, aby oscilovaly kolem žádoucích hodnot. Finanční krize, která začala v polovině roku 2007 a která ještě zesílila v roce 2008, však tento obraz dramaticky změnila a právě to je jeden z největších problémů, který, pokud se jej nepodaří vyřešit, může mít na bankovní sektor zničující dopady.

Ještě předtím než v roce 2007 banky začaly vykazovat miliardové ztráty se průměrný rozdíl mezi tříměsíčním dolarovým LIBOrem, který je asi nejsledovanější sazbou světa, a sazbou federálních Fondů, kterou nastavuje americká centrální banka (Fed), pohyboval v průměru kolem zanedbatelných 10bsp. (0,10%), což znamená že např. začátkem roku 2007,

kdy byly Fedem nastavené sazby na 5,25% si banky mezi sebou půjčovaly za 5,35% a centrální bance se tak dařilo v ekonomice udržovat takové sazby, jaké si přála.

V srpnu 2007, kdy se do problémů dostaly dva fondy investiční banky Bear Stearns a kdy francouzská banka BNP Paribas oznámila, že není schopna ocenit aktiva ve třech jejích fondech zaměřených na americké rizikové hypotéky, se však tento rozdíl začal zvyšovat, když vystoupal v reakci na tyto události na 30bsp., aby následně v září, poté co začaly problémy hlásit i ostatní banky, poskočil až na 50bsp. I přes snahu centrálních bank v USA a Evropě, které na mezibankovní trh napumpovaly dostatečnou likviditu, aby snížily tržní sazby, tento rozdíl přetrvával a na přelomu let 07/08, kdy již americký Fed agresivně snižoval úrokové sazby aby zabránil promítnutí tohoto rozdílu do reálné ekonomiky, ještě rostl.

Do zcela nového stádia se dostala finanční krize v polovině září 2008, kdy Federální rezervní systém nechal padnout investiční banku Lehman Brothers a nepomohl jí tak, jako to udělal v případě Bear Stearns, která nakonec skončila s garancemi v náručí konkurenční JP Morgan. Nejistota kterou tato situace mezi bankami vyvolala vedla k okamžitému růstu tržních úrokových sazeb, když se jen týden po bankrotu dostal tříměsíční dolarový LIBOR na 3,20%, což bylo 120bsp. nad úrokovými sazbami v USA, které se od dubna držely beze změny na 2%.

Nepřehledný propletenec vzájemných půjček a dluhů mezi jednotlivými bankami a nejistota, která z bank na krach Lehman Brothers doplatí nejvíce, způsobily téměř úplné zamrznutí mezibankovního trhu, který držely při životě již pouze centrální banky ve velkém dodávající potřebnou likviditu. Ta je pro banky životně důležitá a zejména pak pro ty, které využívají krátkodobých půjček k tomu, aby mohly financovat nákupy dlouhodobých cenných papírů. Mezi ty se řadí zejména ostatní investiční banky a nebylo tedy náhodou, že se den před tím, než světem zatřásl bankrot Lehman Brothers, dohodla na svém odprodeji investiční banka Merrill Lynch, kterou koupila za 44 mld. dolarů Bank of America. Zamrznutí mezibankovního trhu spustilo dominový efekt, který dostával do problémů další finanční instituce (AIG, HBOS, Washington Mutual, Wachovia), což následně ještě více pomáhalo sazbám v jejich růstu.

V pátek 10. října 2008 se tak vyšplhal tříměsíční dolarový LIBOR až na 4,82% a rostl i bez ohledu na to, že dva dny před tím snížil Fed, společně s ostatními centrálními bankami, sazby o 50bsp. na 1,50%, což znamenalo, že se rozdíl mezi LIBORem a Fedem nastavenými

sazbami dostal až na obrovských 332bsp.. Tržní úrokové sazby na dolarové půjčky tak byly více než tři procenta nad sazbami, které nastavila americká centrální banka a výrazně vyšší sazby se týkaly také eurových a librových půjček.

Dokud nezačne tento rozdíl opravdu výrazně klesat, finanční krize bude i nadále pokračovat. S receptem jak léčit krizi na finančních trzích již přišly centrální banky společně s vládami nejvyspělejších průmyslových zemí. Centrální banky již několik měsíců poskytují krátkodobé půjčky bankám, které tak mohou financovat své nejnnutnější aktivity, což jim sice pomáhá přežít, nijak to však neřeší jejich vzájemnou nedůvěru, jež se tedy snaží odbourat vlády, které se v Evropě i v USA rozhodly do domácích bank kapitálově vstoupit. Ty tak budou podpořeny dostatečně velkými finančními injekcemi, které by měly odbourat strach z toho, že banky při vzájemných obchodech nebudou schopny dostát svým závazkům. Aby byly obavy bank vzájemně si půjčovat eliminovány co možná nejúčinněji, vlády navíc začaly za půjčky na mezibankovním trhu ručit.

Dalším agresivním opatřením, které společně přijaly americká, evropská, britská a švýcarská centrální banka je pak rozhodnutí o poskytování téměř neomezené dolarové likvidity za fixní úrokovou sazbu. Banky tak jsou nyní schopny získat výměnou za dostatečný kolaterál tolik dolarů, kolik si jen budou přát, a to jak pro krátké, tak pro delší splatnosti. Všechna tato opatření v druhé polovině října, 2008 pomohla částečně zmírnit napětí na mezibankovním trhu, když 29. října, 2008 klesl tříměsíční dolarový LIBOR na 3,49%, což je však stále necelých 200bsp. nad oficiálně stanovenou sazbu Federálních fondů.

Masivní pomoc, která společně s garancemi na mezibankovní půjčky činí více než 3 biliony dolarů a která jde z kapes daňových poplatníků, by mohla být tím, co dokáže předběhnout dominový efekt a účinně jej zbrzdit, když poskytne bankám dostatečný polštář k tomu, aby mohly opět začít mezi sebou obchodovat a efektivně tak nadále snižovat sazby na mezibankovním trhu. V případě, že se tak stane, bude položen základní kámen ke zklidnění celé finanční krize, i když škody již i tak byly napáchány a jejím nevyhnutelným důsledkem bude ostré zpomalení hospodářského růstu (případně i recese) jak ve Spojených státech, tak ve většině průmyslově vyspělých zemích.

### **6.3. Fiskální opatření vlády USA**

Již začátek roku 2008 přinesl první významnější balíček fiskálních opatření, který ve formě navýšení slev na dani představila Bushova administrativa a jehož cena se vyšplhala na téměř 170 mld. amerických dolarů. Téměř celá injekce byla soustředěna do druhého čtvrtletí minulého roku a jejím důsledkem bylo výrazné oživení hospodářského růstu, který, po přepočtu na celý rok (anualizovaně) dosáhnul 2,8%, když se hlavním motorem růstu staly především spotřebitelské výdaje, které se tímto způsobem podařilo stimulovat o 1,2%. Tak jako častokrát v minulosti, také nyní však fiskální expanze dokázala pouze odložit nevyhnutelný pád, který navíc přišel následně z ještě větší výšky, když ve třetím čtvrtletí, poté co efekt fiskálních stimulů vyprchal, zahájila americká ekonomika kontrakci, která byla tažena právě spotřebitelskými výdaji, které zaznamenaly propad o 3,8%, což byl nejhorší výsledek za posledních třicet let [21].

Pro rok 2009 spojené státy pod vedením Baracka Obamy již připravují nový “záchranný“ balíček přesahující 800 mld. dolarů, který by měl obsahovat snížení daní podnikům a střední třídě + masivní investice do infrastruktury a vzdělání.

### **6.4. Fiskální opatření zemí EU**

Pozadu však nezůstala ani Evropská unie. Ta koncem listopadu, 2008 navrhla, že by jednotlivé členské země měly připravit stimulační opatření v objemu kolem 200 mld. euro, což představuje zhruba 1,5% HDP, přičemž 1,2% by mělo být kryto z rozpočtu jednotlivých zemí a 0,3% pak ze společného rozpočtu EU.

Přestože se ještě donedávna názory v EU na potřebu fiskálních stimulů různily, zhoršující se ekonomická situace a politické tlaky, které tato situace vyvolávala, nakonec přeci jen vedla ke shodě a následné implementaci celé řady fiskálních opatření. Například Itálie se tak do ekonomiky chystá napumpovat kolem 7 mld. euro, Španělsko, které je postiženo hlubokou krizí na trhu s bydlením, chystá injekci v objemu 11 mld. + 6 mld. jen v daňových slevách, Británie připravila balíček dosahující 20 mld. liber a francouzský prezident Sarkozy dostal zelenou na injekci ve výši 26 mld. euro, přičemž koncem roku dodal, že je Francie připravena tuto sumu ještě navýšit. V Evropě největší opatření na podepření



ekonomiky však přišlo z ještě donedávna zdrženlivého a fiskálně disciplinovaného Německa. To koncem ledna odsouhlasilo plán do nadcházejících dvou let, kdy by měla vláda napumpovat do ekonomiky 50 mld. euro, a to především pomocí investic do infrastruktury a vzdělání, snížením daně z příjmu a odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Obří injekce je největší od konce druhé světové války a přišla jen pár měsíců poté, co Německo odsouhlasilo první balíček, který dosahoval 31 mld. Euro [21].

## **6.5. Očekávaný vývoj v roce 2009**

Svět v příštím roce kvůli finanční a ekonomické krizi zažije rekordní počet firemních bankrotů. Nejvíce jich bude v západní Evropě, kde zkrachuje asi 200.000 firem, nejvýraznější růst ze světových mocností však zaznamenají Spojené státy. Uvádí to podle britského listu *Financial Times* největší světová úvěrová pojišťovna Euler Hermes.

Ve Spojených státech se má příští rok zvýšit počet bankrotů o 50,4 procenta na téměř 62.000. V Evropě naroste počet úpadků o 16,7 procenta. Pro Japonsko pobočka německé skupiny Allianz čeká nárůst o zhruba osm procent na 17.000.

Nárůst v příštím roce bude pokračováním trendu roku 2008, kdy se počet bankrotů v Evropě zvýšil o 13,5 procenta a v USA o více než 45 procent. "Finanční krize dramaticky zvyšuje riziko bankrotů, zejména pro příští rok.

Očekává se, že většina bankrotů v Evropě se odehraje v automobilovém průmyslu, maloobchodu, textilním průmyslu a v logistice. Z jednotlivých zemí zde zaznamená nejvíce bankrotů Francie, kde jich bude asi 63.000. Nejvýrazněji počty bankrotů vzrostou ve Španělsku, Irsku a Británii. Ve Španělsku by se měly tyto počty příští rok zvýšit až na čtyřnásobek loňského stavu a v Irsku na dvojnásobek roku 2007.

Odborníci se shodují na tom, že hospodářská krize potrvá minimálně po celý rok 2009. Potom se očekává postupné oživení. Finanční oživení by mělo to hospodářské předcházet o cca půl roku, stejně jako v případě nástupu krize. To by znamenalo první náznaky oživení finančních trhů už v 2. polovině roku 2009. Ceny akcií by měly začít růst.

## 6.6. Finanční krize v České republice

Česká republika nebyla finanční krizí přímo zasažena, začíná však být postižena krizí ekonomickou. Ta přichází s cca půlročním zpožděním po začátku krize finanční. Podniky mají nedostatek zakázek a ruší výrobu. Zvyšuje se nezaměstnanost. První polovina roku 2009 bude ve znamení poklesů HDP, rostoucí nezaměstnanosti, zřejmě i krachů některých podniků [20].

### Automobilový průmysl

Mezi nejpostiženější, a v určitém ohledu nejrizikovější, sektory patří automobilový průmysl.

V poslední době se v tomto odvětví výrazným způsobem snížila poptávka. Došlo to dokonce tak daleko, že v lednu tohoto roku přišly Spojené státy americké poprvé v historii o titul největšího trhu s automobily. Podle sdružení výrobců automobilů v Číně bylo v lednu tohoto roku prodáno ve Spojených státech asi 657 tisíc vozů, kdežto v Číně to bylo přibližně 735 tisíc vozů.

Automobilový průmysl se významným způsobem podílí na výkonu ekonomiky států. Jeho ochromení tedy znamená pro řadu zemí nejen výrazný zásah do vývoje a výkonu ekonomiky, ale také do rozpočtu státu. Automobilový průmysl zaměstnává obrovské množství lidí a je napojen na celou řadu firem (dodavatelů). Snižování výroby a masivní propouštění pracovníků automobilek se přelévá a dostává do problémů další odvětví. Dodavatelé automobilek jsou nuceni propouštět své zaměstnance a omezit nebo dokonce zastavit výrobu. Proto státy přistupují k opatřením, které mají posílit poptávku na trhu automobilů a tím trh automobilů oživit.

Také v našem národním protikrizovém plánu se počítá s podporou automobilového průmyslu ve formě možnosti odečtu DPH u nově kupovaných osobních automobilů. Opatření vlády České republiky konkrétně počítá, že od 1. 4. 2009 budou mít firmy a živnostníci možnost odpočtu DPH při pořizování osobních vozidel pro firemní účely.

### **6.6.1. Protikrizová opatření vlády ČR**

V rámci protikrizových opatření předložila i česká vláda návrhy jistých opatření, která byla schválena ve svém prvním čtení poslaneckou sněmovnou a o tom, která z nich budou finálně schválena bude rozhodnuto na konci dubna 2009.

Jedná se o tyto změny:

#### **1/ *Novela zákona o daních z příjmů:***

Opatření vzešlo z návrhu Národní Ekonomické Rady Vlády a má být dočasné. Mimo jiné zrychluje odpisy firemního majetku, který byl pořízen od letošního 1. ledna do 30. června příštího roku. Opatření má podpořit daňové poplatníky k pořízení nového hmotného majetku, a v důsledku toho zvýšit odbyt, případně zachovat výrobu a zaměstnanost u výrobců tohoto majetku. Letos by měl státní rozpočet v důsledku tohoto opatření přijít o 9,4 miliardy, příští rok pak o 3,6 miliardy korun [23].

#### **2/ *Novela zákona o pojistném na sociální zabezpečení:***

Nově má být zavedena sleva na sociálním pojištění pro zaměstnavatele. Vláda si od toho slibuje zamezení propouštění zaměstnanců s nízkými příjmy. Podle předpokladů by tak stát mohl zachránit 50 000 až 70 000 pracovních míst.

#### **3/ *Novela insolvenčního zákona:***

Změna má umožnit, aby podnik vyplatil zpětně zaměstnancům tři měsíční mzdy i po vyhlášení insolvence. Pomohlo by to například i tisícům propuštěných sklářů.

Všechna opatření mají mít dočasný charakter. Koncem roku by měla být vyhodnocena, zda splnila očekávání a tlumí dopady hospodářské krize.

## 6.6.2. Stavební spoření a finanční krize

Nejlépe vystihuje názor na případný vliv finanční krize na produkt stavebního spoření prohlášení předsedy Asociace českých stavebních spořitelen [8], které bylo vydáno i jako oficiální stanovisko všem klientů stavebních spořitelen. Jeho znění je následující:

Stavební spoření je ojedinělý produkt, jehož samotná podstata a konstrukce umožňuje, že funguje i bez většího vlivu okolního trhu. Jinými slovy, ani finanční krize se stavebního spoření přímo nedotýká. Spíše naopak, stavební spoření je systémem, který může výrazně pomoci celé ekonomice.

Výjimečnost stavebního spoření tkví v tom, že na financování bytových potřeb používá volné peníze klientů, kteří jen spoří a úvěr nepotřebují. Tento princip umožňuje, aby úrokové sazby poskytovaných úvěrů byly dlouhodobě neměnné.

Tento systém financování bytových potřeb se osvědčil zejména v některých evropských zemích, kde se postupně vyvíjel a zdokonaloval v průběhu téměř celého minulého století. Za celou tuto dobu nezaznamenal systém financování prostřednictvím stavebních spořitelen prakticky žádné významnější negativní výkyvy a stal se tak jedním z nejstabilnějších a nejbezpečnějších úvěrových nástrojů.

Všechny stavební spořitelny působící na českém trhu převzaly rozhodující principy produktu právě podle vzoru úspěšných zemí. Nic nenasvědčuje tomu, že důvěra klientů ve stavební spoření by měla být jakkoliv narušena.

Jedním ze stabilizujících prvků systému stavebního spoření je státem poskytovaná státní podpora, která mimo jiné plní stimulační funkci pro zapojení dostatečného množství klientů do systému. Podpora je mandatorním výdajem státního rozpočtu, jehož výší se samozřejmě každá zodpovědná vláda musí zabývat. Na druhou stranu je to opravdu jen

zlomek toho, co v zemích postižených hypoteční krizí v důsledku financování bydlení, které se neopírá o kumulaci vlastního kapitálu, musí stát vynakládat na sanaci dopadů krize.

V minulosti jsme zaznamenali ze strany různých lobbyistických firem, zahraničních poradců a jiných řadu pokusů zvrátit systém financování prostřednictvím stavebního spoření a nahradit ho systémem podobným tomu, jaký se spolupodílel na vzniku současné krize na finančních trzích. Jistě si nyní všichni uvědomujeme moudrost rozhodnutí českých vlád tomuto tlaku nepodlehnout!

Pro Asociaci českých stavebních spořitelů je však zarážející, že i v současné době se tlačí určité zájmové skupiny, které dlouhodobě usilují o oslabení role stavebního spoření, na přerozdělení poskytované státní podpory ve prospěch jiných, produktů. Při této snaze neváhají dezinterpretovat hlavní smysl a roli stavebního spoření a ignorovat fakt, že stavební spoření je primárně úvěrovým, nikoliv spořicíím produktem, kdy spoření je „pouze“ nezbytným předpokladem pro vytvoření zdrojů pro úvěry. Tím je naplněno i jedno ze základních bezpečnostních pravidel úvěrování, a to zejména úvěrování nemovitostí, kterým je striktní a důsledný požadavek na zapojení dostatečné výše skutečně vlastních finančních zdrojů. Jakákoliv významnější odchylka od tohoto pravidla se může negativně projevit za situace vypuklé krize na trzích nemovitostí a následně na trzích finančních.

Asociace českých stavebních spořitelů je přesvědčena, že důvěra klientů v produkt stavebního spoření nebude nijak narušena.

### **Navrhované zrušení státní podpory**

Velmi diskutovanou otázkou poslední doby se stalo možné zrušení státní podpory ke stavebnímu spoření, které naznačil v jednom rozhovoru premiér Mirek Topolánek. Tento návrh se však nelíbí ani opozici ani straně zelených. Tento záměr by uvítali pouze někteří finanční analytici, kteří se domnívají, že stavební spoření již dávno neplní svoji původní funkci, tedy pomoc k vlastnímu bydlení, ale slouží spíše k bezrizikovému zhodnocování investic. Podle Asociace českých stavebních spořitelů by tento krok znamenal naprostou likvidaci finančních institucí, které tento produkt poskytují. Nastal by podobný efekt jako při omezení této podpory v roce 2003. Lidé by hromadně začali uzavírat na poslední chvíli stavební spoření, aby ještě stihli využít státní podpory. Poté by však již neměli žádný důvod

uzavírat nové smlouvy, jelikož by jim to nadále neposkytovalo žádnou výhodu oproti jiným alternativám uložení úspor.

Omezení státní podpory není jedinou variantou, kterou v současné době vláda zvažuje. Diskutuje se rovněž o zrušení odpočtu úroků z daní, a to nejen u stavebního spoření, ale také u hypotečních úvěrů. Která z možností se nakonec v zákoně objeví, není zatím možné odhadnout.

Případné zrušení státní podpory by se v krátkodobém hledisku nedotklo stávajících smluv, neboť všechny podmínky smluv jsou dané při podpisu a jsou garantované po celou dobu platnosti smlouvy. Samozřejmě, zrušení státní podpory při nových smlouvách by radikálně snížilo přísun peněz do unikátního systému stavebního spoření a tím i postupně snížilo výhody, které se právě v době ekonomické recese ve prospěch stavebního spoření ukazují, tzn. "uzavřenost" systému vůči turbulencím na trhu, mezibankovní transfery peněz a cena těchto peněz, garantovaná sazba úroků u úvěrů ze stavebního spoření atd.

### **Stavební spoření jako bezpečná investice**

Vzhledem k nestabilitě trhů způsobené vlivem ekonomické krize se tedy s ohledem na možná rizika jeví jako nejbezpečnější a zároveň velmi výnosný způsob nakládání s finančními prostředky. Zejména pro drobné investory z řad ekonomických laiků je výhodný fixní a předem jasný výnos, jaký právě stavební spoření nabízí.

Z hlediska výnosu bychom u stavebního spoření neměli zaznamenat žádné změny, protože není náchylné na výkyvy trhu, a to ani v případě globální finanční krize. Klient stavební spořitelny získá státní podporu i úrok od stavební spořitelny, a jeho výnosy tak budou stabilní. Efektivní úroková sazba se přitom pohybuje někde mezi 6-7 % p. a. Navíc jsou všechny výnosy u stavebního spoření osvobozené od placení daně z příjmu.

Jednou z hlavních výhod stavebního spoření právě v době finanční krize je vysoká bezpečnost vkladů. Stavební spořitelny musí mít ke své činnosti povolení České národní banky, která také dohlíží na jejich činnost. Zároveň se musejí řídit velmi přísnými pravidly, která se týkají umístování vkladů klientů. Vklady u stavebních spořitelen jsou pojištěny stejně jako vklady v ostatních bankách [22].

Právě nyní je vhodná doba založit si stavební spoření a naplánovat optimální řešení bytových potřeb vzhledem ke svým finančním možnostem. Všechny stavební spořitelny totiž zatím mají více vkladů než úvěrů, ale tento poměr by se měl pravděpodobně v horizontu přibližně tří let vyrovnat. Potom si budou stavební spořitelny na úvěry pro své klienty také půjčovat na mezibankovním trhu a podmínky se tak vyrovnají hypotečním bankám

## 7. Závěr

Cílem této práce bylo zmapovat současný trh se stavebním spořením v České republice, ekonomická analýza vývoje jednotlivých ukazatelů stavebního spoření v letech 1997 – 2008 a zjistit vliv finanční krize na produkt stavebního spoření.

Trh se stavebním spořením lze považovat za poměrně uzavřený celek, který v České republice tvoří produkty pouze 5 stavebních spořitelen. I když každá z nich bojuje o své klienty jejich nabídky ať už stavebního spoření, úvěrů ze stavebního spoření či překlenovacích úvěrů jsou víceméně vyrovnané. Je to dáno stanovenými podmínkami v zákoně, kdy je například určen rozdíl mezi úroky z vkladů a úroky z úvěru na maximálně 3%. Dalším faktorem je stanovená výše státní podpory. Tyto faktory mají garantovat klientům určitou jistotu ale na druhé straně jsou omezujícím faktorem ve větší flexibilitě nabídky.

Vývoj stavebního spoření zaznamenal za posledních deset let velkých změn a to hlavně v pozitivním slova smyslu. Zatímco v roce 1997 bylo uzavřeno 530 tis. o stavebním spoření, v roce 2003 uzavřelo nové smlouvy již neuvěřitelných 2 097 tis. klientů. Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv se za tuto dekádu zvýšila o celých 100% na 302 ti. Kč. Zajímavý je ukazatel objemu naspořené částky, který v roce 2008 dosáhl částky 401 mld.Kč. a dále objem poskytnutých úvěrů který činil v roce 2008, celých 227 mld. Kč. Zlomovým a hraničním rokem pro všechny ukazatele se stal rok 2003 kdy v důsledku změny výše státní podpory z max. 4 500 Kč za rok na 3 000 Kč za rok pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004, došlo k velké motivaci účastníků stavebního spoření k uzavření smlouvy a využít tak jeden z nejbezpečnějších finančních produktů k zhodnocení svých úspor.

Pozitivním zjištěním pro všechny stávající i budoucí klienty stavebních spořitelen je fakt, že současná světová finanční krize zatím nijak neovlivňuje samotný produkt stavebního spoření. Z názorů odborníků vyplývá, že se jedná o ojedinělý produkt, jehož podstata umožňuje, že funguje i bez vnějšího vlivu okolního trhu. Riziko je sníženo existencí pojištění vkladů, garantovanou státní podporou a stále převažujícím objemem naspořených prostředků oproti objemu poskytnutých úvěrů. Nicméně změna ekonomického vývoje ve světě a následně v České republice může přijít kdykoli, jako jsme tomu byly svědky v roce 2007.



Najít nejvhodnější produkt pro jednotlivce je otázkou porovnání všech parametrů, které jsou však pro každého z nás jiné. Vybrat si opravdu ten „šitý na míru“, obnáší trpělivost a čas při zpracování všech nabídek a poté podrobně analyzovat dle námi stanovených kritérií. I když se zdá být nabídka stavebního spoření svým způsobem omezená, pro mnoho klientů se stala právě tou správnou. K vhodnému rozhodnutí však již v dnešní době máme bankovní poradce a finanční zprostředkovatele, kteří by nám měli pomoci se v této oblasti lépe zorientovat.

Závěrem bych ráda zmínila, že bydlení bylo je bude vždy patřit ke klíčovým otázkám našeho života a proto bychom tuto největší investici za celý náš život měli vždy zvážit s rozmyslem.

# Seznam použité literatury a pramenů

## LITERATURA

- 1 VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení, 1. vydání Brno : ERA Group, 2007
- 2 REVENDA, Zbyněk a kol.. Peněžní ekonomie a bankovníctví. vyd. Praha : Management Press, 1996, ISBN 80-7261-031-7
- 3 SAMUELSON, P.A., Nordhaus, W. D. Ekonomie: Praha: Nakladatelství Svobody, 1995, ISBN 80-205-0494-X
- 4 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.: Průvodce stavebním spořením, Praha: 2008. Interní materiál.

## PRÁVNÍ NORMY

- 5 Česko. Zákon č. 96 ze dne 15. března 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In Sběrka zákonů České republiky. 1993, částka 27. Dostupný také z WWW: <<http://www.mvcr.cz/sbirka/1993/sb27-93.pdf>>.
- 6 Česko. Zákon č. 586 ze dne 18. prosince 1992 o daních z příjmů. In Sběrka zákonů České republiky. 1992, částka 117. Dostupný také z WWW: <<http://www.mvcr.cz/sbirka/1992/sb117-92.pdf>>.
- 7 Česko. Zákon č. 21 ze dne 20. ledna 1992 o bankách. In Sběrka zákonů České republiky. 1992, částka 5. Dostupný také z WWW: <<http://www.mvcr.cz/sbirka/2004/sb005-92.pdf>>.

## INTERNETOVÉ ZDROJE

- 8 Asociace českých stavebních spořitelen [online]. 2009. březen 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>
- 9 Česká národní banka [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.cnb.cz>>
- 10 Česká spořitelna [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz>>

- 11 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz>>
- 12 Komerční banka [online]. 2009. březen 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz>>
- 13 Ministerstvo financí České republiky [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>
- 14 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz>>
- 15 Raiffeisen stavební spořitelna [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz>>
- 16 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz>>
- 17 Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. [online]. 2009. duben 2009. Dostupný z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz>>
- 18 Finanční krize – Finance.cz: Jak to začalo [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/195113/>>
- 19 Finanční krize – Finance.cz: Mezibankovní trh [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/197619-financni-krize-zacala-a-skonci-na-mezibankovnim-trhu/>>
- 20 Finanční krize – Finance.cz: Krize nebo příležitost? [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/215153-rok-2008-nejvetsi-financni-krize-od-konce-2-svetove-valky/>>
- 21 Finanční krize – Finance.cz: Vládní zadlužování [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208348-vladni-zadluzovani-neni-resenim-financni-krize/>>
- 22 Stavební spoření – Finance.cz: Stavební spoření a osobní odpovědnost [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/216000-stavebni-sporeni-a-osobni-odpovednost/>>
- 23 Protikrizová opatření vlády ČR – ct24.cz: Sněmovna projednává protikrizová opatření [online]. 2009. [cit. 2009-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.ct24.cz/ekonomika/50524-snemovna-projednava-protikrizova-opatreni-z-pera-vlady/>>

## Seznam zkratek

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

## Seznam tabulek

Tabulka 1	Přehled počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření za rok 2007 a počtu všech platných smluv ke dni 31.12.2007.....	31
Tabulka 2	Objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů za rok 2007 (v mld. Kč).....	32
Tabulka 3	Základní makroekonomické ukazatele 1997 – 2008.....	36
Tabulka 4	Ukazatele stavebního spoření v roce 2007 a 2008.....	37

## Seznam grafů

Graf 1	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně navýšení cílových částek za rok 2007.....	31
Graf 2	Podíl stavebních spořitelů na trhu stavebního spoření (dle počtu nově uzavřených smluv za rok 2007).....	32
Graf 3	Objem nových úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů za rok 2007 (v mld.Kč).....	33
Graf 4	Bytová výstavba 2003 – 2008.....	36
Graf 5	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření 1997 – 2008.....	38
Graf 6	Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč.....	42
Graf 7	Objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 podle účelu použití.....	43

## **Seznam příloh**

Příloha A: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice 1997 – 2008.

Příloha B: Spořicí tarify stavebních spořitelen

Příloha C: Úvěrové tarify stavebních spořitelen

Příloha D: Tarify pro překlenovací úvěry stavebních spořitelen

## Příloha A

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	počet	530 176	638 232	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463
	Přírůstek ( % )		20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3	21,7
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami	objem ( tis.Kč )	143,2	145,3	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8
	Přírůstek ( % )		1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	počet	1 967 849	2 371 816	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510
	Přírůstek ( % )		21	18	22	23	16	29	-6	-6	-5	-3	-1
Přiznaná státní podpora	objem ( mld. Kč )	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,22
	Přírůstek ( % )		32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2	-5	-5
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem ( Kč )	2 795	2 803	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	n/a	n/a
	Přírůstek ( % )		0,3	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	
Naspořená částka	Objem ( mld. Kč )	59,552	81,731	93,629	110,4	133,309	180,19	236,815	287,077	328,987	359,848	384,88	401,061
	Přírůstek ( % )		37,2	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7	4,2
Úvěry celkem ze stavebního spoření	počet	81 870	187 245	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176
překlenovací		21 554	70 377	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870
		60 316	116 868	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306
	Přírůstek ( % )		129	53	30	25	22	21	15	9	5	5	3
Úvěry celkem ze stavebního spoření	objem ( mld.Kč )	5,936	17,669	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,45	179,301	227,417
překlenovací		0,712	2,79	8,416	14,207	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875
		5,224	14,879	17,93	16,804	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542
Úvěry celkem / naspořená částka	poměr ( % )	10	21,6	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7

## Příloha B

SPOŘÍCÍ TARIFY STAVEBNÍCH SPOŘITELN							
Varianta	Úroková sazba	Poplatek za uzavření smlouvy	Zvýšení cílové částky	Minimální cílová částka	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za výpis z účtu / mimořádný	Poplatek za předčasné ukončení smlouvy
<b>Českomoravská stavební spořitelna</b>							
Invest	2%	1% z CČ, max. 15 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( min. o 20 000 Kč )	40 000 Kč	290 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
Perspektiv	2%	1% z CČ, max. 15 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( min. o 20 000 Kč )	150 000 Kč	290 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
Atraktiv	1%	1% z CČ, max. 15 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( min. o 20 000 Kč )	40 000 Kč	290 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.</b>							
Kredit rychlá	2%	1% z CČ, max. 10 000 Kč	1% z navýšení ( max. 10 000 Kč )	50 000 Kč	300 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
Kredit standartní	2%	1% z CČ, max. 10 000 Kč	1% z navýšení ( max. 10 000 Kč )	50 000 Kč	300 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
Kredit pomalá	2%	1% z CČ, max. 10 000 Kč	1% z navýšení ( max. 10 000 Kč )	50 000 Kč	300 Kč	zdarma / 50 Kč	0,5% z CČ
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>							
Spořicí tarif	2%	1% z CČ, 0,85% z CČ do 25 let	1% z navýšení	50 000 Kč	308 Kč	23 Kč / 23 Kč	0,5% z CČ
Úvěrový tarif	1%	1% z CČ, 0,85% z CČ do 25 let	1% z navýšení	50 000 Kč	308 Kč	23 Kč / 23 Kč	0,5% z CČ
<b>Stavební spořitelna České spořitelny a.s.</b>							
Jednotný spořicí tar	2%	1% z CČ, max. 9 500 Kč	1% z navýšení ( max. 9 500 Kč )	40 000 Kč	300 Kč	30 Kč / 50 Kč	0,5% z CČ
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.</b>							
Optimální speciální	2,2% ( nebo 1% )	1% z CČ, max. 30 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( max. 30 000 Kč )	20 000 Kč	250 Kč	30 Kč / 100 Kč	0,5% z CČ
Optimální finanční	2,2% ( nebo 1% )	1% z CČ, max. 30 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( max. 30 000 Kč )	20 000 Kč	250 Kč	30 Kč / 100 Kč	0,5% z CČ
Optimální normální	2,2% ( nebo 1% )	1% z CČ, max. 30 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( max. 30 000 Kč )	20 000 Kč	250 Kč	30 Kč / 100 Kč	0,5% z CČ
Optimální kreditní	2,2% ( nebo 1% )	1% z CČ, max. 30 000 Kč	1% z rozdílu cíl.částek ( max. 30 000 Kč )	20 000 Kč	250 Kč	30 Kč / 100 Kč	0,5% z CČ



## Příloha C

ÚVĚROVÉ TARIFY STAVEBNÍCH SPOŘITELN							
Varianta	Úroková sazba	Požadované % nasporeni	Měsíční splátka úvěru v % CČ	Minimální bodové ohodnocení	Poplatek za správu úvěru	Možnost mimořádného splacení	Poplatek za výpis z úvěr.účtu
<b>Českomoravská stavební spořitelna</b>							
Invest	Rychlá	4,8%	40%	0,80%	290 Kč	ano, bez sankcí	zdarma / 50 Kč
	Standardní			0,60%			
Perspektiv		4,8%	35%	0,53%	290 Kč	ano, bez sankcí	zdarma / 50 Kč
Atraktiv	Rychlá	3,7%	38%	0,80%	290 Kč	ano, bez sankcí	zdarma / 50 Kč
	Standardní			0,60%			
Klasik	Rychlá	5,5%	40%	0,80%	290 Kč	ano, bez sankcí	zdarma / 50 Kč
	Standardní			0,60%			
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.</b>							
Kredit rychlá	5,0%	40%	0,75%		300 Kč	ano	zdarma / 50 Kč
Kredit standartní	4% nebo 5%	40%	0,9% nebo 0,6%		300 Kč	ano	zdarma / 50 Kč
Kredit pomalá	3-5%	40%	0,75%; 0,6%; 0,45%		300 Kč	ano	zdarma / 50 Kč
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>							
Spořicí tarif	4,9%				308 Kč	ano, bez sankcí	23 Kč / 23 Kč
Úvěrový tarif	3,5%	40%		64	308 Kč	ano, bez sankcí	23 Kč / 23 Kč
<b>Stavební spořitelna České spořitelny a.s.</b>							
Řádný úvěr ze ss	4,8%	40%	0,55%	220	290 Kč	ano, bez sankcí	zdarma / 50 Kč
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.</b>							
Optimální speciální	3,7% nebo 4,9%	50%	0,60%	600	250 Kč	ano	30 Kč / 50 Kč
Optimální finanční	3,7% nebo 4,9%	40%	0,70%	600	250 Kč	ano	30 Kč / 50 Kč
Optimální normální	3,7% nebo 4,9%	50%	0,50%	600	250 Kč	ano	30 Kč / 50 Kč
Optimální kreditní	3,7% nebo 4,9%	30%	0,70%	600	250 Kč	ano	30 Kč / 50 Kč

## Příloha D

TARIFY PRO PŘEKLENOVACÍ ÚVĚRY STAVEBNÍCH SPOŘITELN									
Varianta	Úroková sazba	Délka fixace úrokové sazby	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Požadovaná akontace	Poplatek za poskytnutí úvěru	Poplatek za správu úvěru	Zajištění úvěru	Možnost mimořádného splacení
<b>Českomoravská stavební spořitelna</b>									
Kredit standart	3,7% nebo 4%	stálá sazba	Podle min. CČ 40 000 Kč a podla klientova záměru, PÚ lze čerpat až do výše CČ	do výše CČ	40/40/38% z CČ podle tarifu Klasik, Invest ,Atraktiv	zdarma / 50 Kč	290 Kč / rok	podle výše částky a skupiny: bez zajištění/ručiťelem/2 ručiťel/pohledávkou nebo nemovitostí	sankce 2 měsíční úrok
Kredit 90	4,7% - 5,7%	stálá sazba	Podle min. CČ 40 000 Kč a podla klientova záměru, PÚ lze čerpat až do výše CČ	do výše CČ	10% CČ	1% PÚ	290 Kč / rok	podle výše částky a skupiny: bez zajištění/ručiťelem/2 ručiťel/pohledávkou nebo nemovitostí	sankce 2 měsíční úrok
Topkredit	4,1% - 4,7%	stálá sazba	300.000 Kč	do výše CČ	1 000 Kč	0,5% PÚ	290 Kč / rok	nemovitostí nebo pohledávkou	sankce 2 měsíční úrok
Topkredit Plus	4,1% - 5,3%	stálá sazba	300.000 Kč	do výše CČ	1 000 Kč	0,5% PÚ	290 Kč / rok	nemovitostí nebo pohledávkou	sankce 2 měsíční úrok
Tophypo	4,5% - 4,9%	6 let	300.000 Kč	do výše CČ	1 000 Kč	0,5% PÚ	290 Kč / rok	nemovitostí nebo pohledávkou	sankce 2 měsíční úrok
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.</b>									
Hypoúvěr 100	5,6%		300.000 Kč		od 0%	1% z výše úvěru, max. 7 500 Kč	300 Kč / rok	nemovitost / zástav.právem k pohledávce / postoupením pohledávky / ručiťelem / bankovní zárukou	ano

Varianta	Úroková sazba	Délka fixace úrokové sazby	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Požadovaná akontace	Poplatek za poskytnutí úvěru	Poplatek za správu úvěru	Zajištění úvěru	Možnost mimořádného splacení
Hypouvěř Garant	od 5,25%	garance výše splátek po celou dobu	300.000 Kč	až do 100% tržní ceny nemovitosti	od 0%	1% z výše úvěru, max. 7 500 Kč	300 Kč / rok	nemovitost / zástav.právem k pohledávce / postoupením pohledávky / ručitelem / bankovní zárukou	ano
Hypouvěř Garant 100	5,9%	garantovaná po celou dobu	300.000 Kč		od 0%	1% z výše úvěru, max. 7 500 Kč	300 Kč / rok	nemovitost / zástav.právem k pohledávce / postoupením pohledávky / ručitelem / bankovní zárukou	ano
Hypouvěř	od 4,69%		300.000 Kč		od 0%	1% z výše úvěru, max. 7 500 Kč	300 Kč / rok	nemovitost / zástav.právem k pohledávce / postoupením pohledávky / ručitelem / bankovní zárukou	ano
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>									
Nízká hyposplátka	od 5,1%				od 0%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	360 Kč / rok	ručitel / nemovitost	ano, bez sankcí
Horizont	od 4,9%		300.000 Kč		od 0%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	360 Kč / rok	ručitel / nemovitost	ano, bez sankcí
Dobrý známý	od 5,3%				od 0%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	360 Kč / rok	do 300.000 Kč bez zajištění	ano, bez sankcí
Vzájemná důvěra	6,5%			3.000.000 Kč	od 0%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	360 Kč / rok	nemovitost	ano, bez sankcí

Varianta	Úroková sazba	Délka fixace úrokové sazby	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Požadovaná akontace	Poplatek za poskytnutí úvěru	Poplatek za správu úvěru	Zajištění úvěru	Možnost mimořádného splacení
Úvěr Bez čekání	3,9%					bez poplatku	360 Kč / rok	ručitel / nemovitost	ano, bez sankcí
Spektrum	4,9% - 6,9%				min 10%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	360 Kč / rok	do 150.000 Kč nic, do 300.000 Kč 1 ručitel, nad 300.000 Kč nemovitost	ano, bez sankcí
Úvěr Družstevní bydlení	6,5%			1.000.000 Kč	min. 10%	1% z poskytovaného úvěru, max. 10.000 Kč	363 Kč / rok	2 ručitelé	ano, bez sankcí
<b>Stavební spořitelna České spořitelny a.s.</b>									
Trend	6,35% pevná	po celou dobu splatnosti	nestanovena	bez omezení, 100% CČ	0%	1% z výše úvěru, max. 9 500 Kč	290 Kč / rok	do 300.000 Kč bez zajištění, 400 - 500.000 Kč 1 ručitel	ano, bez sankcí
Hypo Trend	4,95% variabilní	3 roky	nestanovena	bez omezení	0%	1% z výše úvěru, max. 9 500 Kč	290 Kč / rok	zástavní právo k nemovitosti	ano, bez sankcí
Hypo Trend s pevnou úrokovou sazbou	5,95% pevná	po celou dobu splatnosti	nestanovena	bez omezení	100%	1% z výše úvěru, max. 9 500 Kč	290 Kč / rok	zástavní právo k nemovitosti	ano, bez sankcí

Varianta	Úroková sazba	Délka fixace úrokové sazby	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Požadovaná akontace	Poplatek za poskytnutí úvěru	Poplatek za správu úvěru	Zajištění úvěru	Možnost mimořádného splacení
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.</b>									
Družstevní byt	6,3%	po celou dobu splatnosti	200.000 Kč	2.000.000 Kč	0% CČ	1% z CČ, max. 15.000 Kč	250 Kč / rok	od 100.000 Kč životní pojištění, 200 tis. - 1 mil. Kč 1 ručitel + pojištění, od 1 mil. Kč 2 ručitelé a směnka	mim.platby povoleny
Partner	5,5% a 6,6%	po celou dobu splatnosti	20.000 Kč	bez omezení	0% CČ	1% z CČ, max. 15.000 Kč	250 Kč / rok	do 50 tis.Kč bez zajištění, do 100 tis.Kč 1 ručitel, do 200 tis.Kč 2 ručitelé, od 200 tis. Kč nemovitost	mim.platby povoleny
Superúvěr	2,5% - 5,3%	po celou dobu splatnosti	20.000 Kč	bez omezení	0% CČ	1% z CČ, max. 15.000 Kč	250 Kč / rok	od 100.000 Kč životní pojištění, od 200 tis. bez zajištění, 200 - 400 tis.Kč 1 ručitel, 400 - 600 tis.Kč 2 ručitelé, od 600 tis.Kč nemovitost	mim.platby povoleny