

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2023

Martina Pithartová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Vliv pandemie COVID-19 na stavební spoření v ČR
Bakalářská práce

2023

Martina Pithartová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Martina Pithartová**
Osobní číslo: **E20122**
Studijní program: **B0413A050008 Ekonomika a management**
Specializace: **Management finančních institucí**
Téma práce: **Vliv pandemie COVID-19 na stavební spoření v ČR**
Zadávající katedra: **Ústav matematiky a kvantitativních metod**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnocení vývoje stavebního spoření v ČR a posouzení dopadu pandemie COVID-19 na tuto oblast. Součástí práce bude porovnání stavebního spoření u vybraných stavebních spořitelen působících v ČR.

Osnova:

- Charakteristika stavebního spoření a jeho vývoj v ČR.
- Představení vybraných stavebních spořitelen působících v ČR.
- Porovnání stavebního spoření u vybraných stavebních spořitelen v ČR.
- Dopad Pandemie Covid na vybrané stavební spořitelny.

Rozsah pracovní zprávy: **35**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. ISBN 978-80-271-3123-5.
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Pavla Jindrová, Ph.D.**
Ústav matematiky a kvantitativních metod

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

L.S.

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

doc. Ing. Michaela Kotková Strítěská, Ph.D. v.r.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlašuji:

Práci s názvem **Vliv pandemie COVID-19 na stavební spoření v ČR** 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., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 29. 06. 2023

Martina Pithartová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych ráda poděkovala své vedoucí bakalářské práce Mgr. Pavle Jindrové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a veškerý čas, který mi věnovala při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat svým nejbližším za veškerou podporu během celého mého studia.

ANOTACE

Bakalářská práce se věnuje vlivu Pandemie Covid-19 na stavební spoření a jednotlivé stavební spořitelny v České republice. První část této bakalářské práce se zabývá popisem stavebního spoření a představením všech stavebních spořitelen. Ve druhé části jsou na základě modelových situací porovnány jednotlivé nabídky stavebních spořitelen a následně popsán vliv pandemie Covid-19 na stavební spoření v České republice.

KLÍČOVÁ SLOVA

Stavební spoření, stavební spořitelny, Covid-19, pandemie

TITLE

The Impact of the COVID-19 Pandemic on Home-purchase Savings in the Czech Republic.

ANNOTATION

The bachelor's thesis is devoted to the impact of the Covid-19 pandemic on building societies and individual building societies in the Czech Republic. The first part of this bachelor's thesis deals with the description of building savings and the introduction of all building savings banks. In the second part, individual offers of building societies are compared based on model situations, and then the impact of the Covid-19 pandemic on building societies in the Czech Republic is described.

KEYWORDS

Building savings, building societies, Covid-18, pandemic

OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK	9
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK.....	10
ÚVOD.....	11
1 Stavební spoření	12
1.1. Historie stavebního spoření	12
1.2. Historie stavebního spoření v ČR.....	13
1.3. Vývoj stavebního spoření.....	13
1.4. Definice stavebního spoření	16
1.5. Smlouva o stavebním spoření.....	17
1.6. Druhy stavebního spoření	19
1.6.1. Spořicí způsob	19
1.6.2. Úvěrový způsob	20
1.7. Výhody a nevýhody stavebního spoření	22
2 Stavební spořitelny v České republice.....	24
2.1. ČSOB stavební spořitelna, a.s.	24
2.2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	24
2.3. Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	25
2.4. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.....	25
2.5. MONETA Stavební spořitelna, a. s.	26
2.6. Asociace českých stavebních spořitel 26	
3. Porovnání stavebních spořitel 28	
3.1. Modelová situace stavebního spoření	28
3.2. Modelová situace řádného úvěru	32
4. Vliv pandemie Covid-19 na stavební spoření a spořitelny	36
4.1. Opatření proti vlivu pandemie Covid-19 na ekonomiku České republiky	36
4.2. Vliv opatření na stav stavebního spoření a spořitel 38	
ZÁVĚR.....	45

POUŽITÁ LITERATURA	47
--------------------------	----

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Obrázek 1 - Překlenovací úvěr.....	22
Obrázek 2 - Vývoj základních úrokových sazeb v letech 2019-2022.....	37
Obrázek 3 - Závislost vývoje průměrných úrokových sazeb zajištěných a nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření na vývoji základních úrokových sazeb v letech 2018-2022.....	39
Obrázek 4 - Závislost objemu poskytnutých zajištěných úvěrů na vývoji průměrné úrokové sazby ze zajištěných úvěrů stavebního spoření.....	40
Obrázek 5 - Závislost objemu nových poskytnutých nezajištěných úvěrů na vývoji průměrné úrokové sazby ze nezajištěných úvěrů stavebního spoření	41
Obrázek 6 – Poměr poskytnutých nezajištěných úvěrů řádných a překlenovacích v roce 2019-2021	42
Tabulka 1 - Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech	15
Tabulka 2 – Nabídky spoření jednotlivých stavebních spořitelen	29
Tabulka 3- Naspořené částky u jednotlivých spořitelen po 6 letech.....	31
Tabulka 4- Nabídky úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen	32
Tabulka 5- Výsledky splátek jednotlivých úvěrů ze stavebních spoření	34
Tabulka 6 - Vývoj nominálního a reálného HDP	36
Tabulka 7 - Počet poskytnutých úvěrů jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2019-2021	40
Tabulka 8 - Čistý úrokový výnos jednotlivých stavebních spořitelen v letech 2019-2021.....	43
Tabulka 9 - Zisk stavebních spořitelen po odečtení daně z příjmu v roce 2019-2021.....	43

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČSOB – Československá obchodní banka

FO – fyzická osoba

PO – právnická osoba

AČSS – Asociace českých stavebních spořitelů

HDP – hrubý domácí produkt

ČNB – Česká národní banka

ÚVOD

Dnešní společnost se potýká hned s několika problémy. Jeden z hlavních problémů se týká bydlení. Velká část domácností dnes nedisponuje dostatkem finančních prostředků na pořízení vlastního domu či bytu a z toho důvodu se uchylují k možnosti pronájmu těchto nemovitostí. Odpovědí na tento problém může být možnost stavebního spoření.

Vedle problémů s bydlením se ale v posledních letech společnost potýkala s většími problémy, které měly a stále mají globální dosah. Na konci roku 2019 totiž v Číně vypukla pandemie Covid-19, která zasáhla vedle zdraví lidí i ekonomiku celého světa. Z důvodu rychlého šíření viru většina zemí zaváděla protiopatření, která omezovala volný pohyb lidí venku, ale také některá zaměstnání. Tato situace se pak táhla až do konce roku 2021.

Pandemie ovšem během svého trvání ovlivňovala vedle lidí i firmy, podniky a finanční instituce. Samozřejmě se jejímu vlivu pak nevyhnuly ani stavební spořitelny, a tedy i stav stavebního spoření. Otázkou ovšem je, zda se jednalo o pozitivní či negativní vliv a zda bylo stavební spoření ovlivněno ve prospěch klientů nebo stavebních spořitel. Tato otázka je hlavním motivem této práce. Hlavním cílem bakalářské práce je tedy zhodnocení vývoje stavebního spoření v ČR a posouzení dopadu pandemie COVID-19 na tuto oblast. Součástí práce bude porovnání stavebního spoření u vybraných stavebních spořitel působících v ČR.

Pro srozumitelnost bude nejprve v první části popsáno stavební spoření, jeho vznik, vývoj a principy v České republice. Dále budou představeny a popsány jednotlivé stavební spořitelny. Druhá část poté obsahuje porovnání těchto spořitel z hlediska výhodnosti spoření a poskytování úvěrů. A na závěr, pro naplnění hlavního cíle, budou zjištěna opatření, která byla zavedena během pandemie, a to jak opatření státu, tak opatření ČNB i ministerstva financí. A také budou analyzována data týkající se vývoje stavebního spoření a vlivu těchto opatření na jejich vývoj především v době pandemie.

1 Stavební spoření

Stavební spoření je v dnešní době velmi známým a populárním nástrojem pro financování bydlení, který využívá velké množství občanů. V porovnání s hypotečním úvěrem je stavební spoření méně nákladné. Z tohoto důvodu je dosažitelné nejen mezi vyššími a středními vrstvami, ale také mezi méně majetnými občany, kteří nedisponují dostatkem finančních prostředků pro pořízení bydlení.

1.1 Historie stavebního spoření

Vznik stavebního spoření se datuje již k roku 1921, tudíž je provozováno více než 100 let. Stavební spoření tehdy vzniklo v Německu po první světové válce. S touto myšlenkou poprvé přišel Georg Krapp, který poté založil první sdružení provozující stavební spoření. Sdružení provozující stavební spoření fungovalo na zcela odlišném principu, než na jakém funguje dnes. Toto sdružení vzniklo v důsledku války, která zapříčinila mnoho škod, jak finančních (velké výdaje) tak materiálních (zničené domy). Více než 5 milionů lidí přišlo o své bydlení, a tak potřebovali finance na postavení nových domů. V důsledku nedostatku finančních prostředků nedosáhla většina obyvatel na pořízení vlastního bydlení, z tohoto důvodu stavební spoření fungovalo na principu losování (Prčík, 2002). Princip losování fungoval tak, že lidé spořili společně, kde dále naspořené finanční prostředky ukládali do Sdružení provozující stavební spoření, které následně vybralo jednoho člena, jehož rodinný dům byl z těchto příspěvků postaven (Kielar, 2010).

V roce 1924 se ze sdružení provozující stavební spoření stala první stavební spořitelna s názvem Společenství přátel Wüstenrot, která dále pokračovala na stejném principu. O rok později vzrostl veliký zájem o stavební spoření a financování pomocí losování již nebylo možné. Vznikl proto nový princip stavebního spoření, jaký v podstatě známe dodnes. Účastník stavebního spoření spořil pouze sám sobě, a to tím způsobem, že naspořil polovinu potřebné částky a druhá polovina mu byla přidělena pomocí úvěru, který později splácel. Ve 30. letech 20. století byl, z důvodu zrušení losovacího systému, vytvořen nový systém spoření tzv. přidělovací systém, kde byli potencionální účastníci vybráni pomocí hodnotícího čísla.

O několik let později, po ukončení druhé světové války, v roce 1952 se Německo rozhodlo pro zavedení státní podpory u stavebního spoření a každému účastníkovi přidělilo 25–35 % z uložené částky. Čím více se ekonomika v tomto státu rozvíjela, tím se rozšiřoval i zájem o stavební spoření do dalších zemí, a to do Maďarska, Slovenska, Chorvatska, Rumunska a České republiky (Lukáš a Kielar, 2014).

1.2. Historie stavebního spoření v ČR

První zákon o stavebním spoření vznikl již v 90. letech, konkrétně v roce 1992, kdy ještě hovoříme o Československu. Po vzniku samostatného Českého státu v roce 1993 byl přijat zákon o stavebním spoření pro Českou republiku, který nabral účinnosti 1.4. 1993 pod číslem 96/1993. Česká republika se inspirovala Německem, kde převzala nejen principy fungování stavebního spoření, ale také byla zavedena státní podpora, která více motivovala občany ke spoření. I přesto, že stavební spoření zastávalo v České republice pozici zcela nového bankovního produktu, brzo si tento nástroj financování získal důvěru většiny lidí (Kielar, 2010). S neustále zvyšujícím se zájmem vzniklo šest stavebních spořitelen, na kterých se z části podílely německé nebo rakouské spořitelny. Dnes v České republice existuje pouze pět stavebních spořitelen, jelikož v roce 2008 byla Raiffeisen stavební spořitelna a HYPO stavební spořitelna sloučeny do jedné finanční instituce (Lukáš a Kielar 2014).

Přehled stavebních spořitelen:

- ČSOB Stavební spořitelna, a. s. (ČSOB – Československá obchodní banka)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- MONETA Stavební spořitelna a. s.

1.3. Vývoj stavebního spoření

Vývoj stavebního spoření v České republice prošel, od jeho založení v roce 1994, několika změnami. Tento vývoj lze rozdělit do 5 etap:

Rok 1993 - Jak již bylo zmíněno, v roce 1993 vznikl Zákon o stavebním spoření, který téhož rok nabyl účinnosti a je platný dodnes. Zákon zavedl státní podporu pro stavební spoření. Tato podpora činila 25 % z roční naspořené částky, přičemž byla tato částka limitována hranicí 18 000 Kč ročně. Maximální výše státní podpory tedy dosahovala 4 500 Kč za rok. Částku převyšující hranici 18 000 Kč už státní podporu nezahrnovala. Počet uzavřených smluv u jednoho účastníka nebyl omezen, avšak státní podporu mohl tento účastník čerpat pouze u jedné smlouvy ročně. V případě, že klient nedodržel tehdejší vázací lhůtu, která činila 5 let a vybral naspořené prostředky dříve, byla mu odepřena státní podpora 25 %.

Rok 2004: první snížení státní podpory – V roce 2003 byl novelizován zákon č. 423/2003 Sb., a účinnosti nabyl později v roce 2004. Tato novelizace snížila státní podporu z 25 % na 15 % z ročně uspořené částky a zároveň zvýšila maximální částku, na kterou byla uplatněna státní podpora o 2 000 Kč, tudíž účastník mohl ročně získat 3 000 Kč, což je o 1 500 méně, než bylo původně stanoveno. Další změnou byla délka vázací lhůty, která byla o rok prodloužena, a to na 6 let. Tato znevýhodnění vykompenzovala možnost uzavření více než jedné smlouvy. Pokud tedy účastník uzavřel dvě smlouvy, na které se vztahovala novelizace, mohl získat roční státní podporu ve výši 6000 Kč.

Rok 2005 - Ke stavebnímu spoření se pojí několik poplatků. Jejich výše byla dříve určena aktuálním sazebníkem poplatků. V roce 2005 byla novela č. 292/2005 Sb., upravena tak, aby veškeré poplatky spojené se stavebním spořením byly předem uvedeny v uzavřené smlouvě a účastníci předem znali veškeré vynaložené finanční prostředky. Primární účel této změny byla větší ochrana účastníků spoření.

Rok 2010: druhé snížení státní podpory – V 2010 přišla novela zákona č. 348/2010, která přinesla podle Lukáše a Kielara (2014) tři hlavní změny:

- 1) snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč ročně,
- 2) zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a
- 3) zavedení jednorázové 50% daně na státní podporu za rok 2010, vyplácenou v roce 2011.

Krátce po ustanovení této novely skupina poslanců podala návrh na zrušení, jelikož novela byla přijata pouze ve zkráceném řízení. Jednalo se tedy o neústavní způsob přijetí a novela byla o rok později zrušena. Tato novela se však stala inspirací pro nový zákon č. 353/2011 Sb. Ten byl téměř totožný s původní novelou č. 348/2010 Sb., jen s tím rozdílem, že neobsahoval jednorázové zdanění státní podpory 50% sazbou za rok 2010. Nový zákon č. 353/2011 Sb., nabyl platnosti 1.1.2012 a platil jak pro nové smlouvy, tak i smlouvy uzavřené v minulosti. Obsahoval nejen další snížení státní podpory z 15 % na 10 % z naspořené částky, kdy základ zůstal na 20 000 Kč ročně, ale také byla zavedena 15% srážková daň z úrokových výnosů. Rovněž bylo z novely č. 348/2010 Sb., zachováno dočasné (pro léta 2011 a 2012) snížení limitů pro smlouvy o stavebním spoření s právníckými osobami (Lukáš a Kielar, 2014).

Nutno dodat, že ustanovení pro rok 2011 platí jak pro nově uzavřené smlouvy, tak pro smlouvy uzavřené před tímto datem. Vývoj ve výše zmíněných etapách, týkajících se státní podpory, je pro vyšší přehlednost uveden níže v tabulce č. 1.

Tabulka 1 - Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

	do 31.12. 2003	od 1.1. 2004	od 1.1. 2011
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podporu lze nárokovat na více smluv	Ne	ano	ano
Zdanění úroků	Není	není	15 %

Zdroj: podle Lukáš a Kielar, 2014)

Nový občanský zákoník – S vydáním nového občanského zákoníku byl přijat také zákon č. 303/2013 Sb., který nabyl účinnosti 1.1. 2014. Tento zákon přinesl v oblasti spoření dvě hlavní změny. První zásadní změna se týkala způsobu nakládání s naspouřenou částkou v případě úmrtí účastníka stavebního spoření. Pokud účastník stavebního spoření zemře před uplynutím výpovědní lhůty, která činí 6 let, je podle nového zákona naspouřená částka převedena jako dědictví pozůstalým. Tím se liší od původního zákona, kde byla smlouva převedena na dědice, který se dále rozhodl, zda bude pokračovat ve smlouvě o stavebním spoření nebo ji vypoví. Dále se zákon odlišoval ještě v jedné skutečnosti. Pokud dříve mělo dojít k uzavření nebo změně smlouvy pro nezletilého účastníka, musel zákonný zástupce získat povolení soudu. Vzhledem k existující praxi bylo toto ustanovení zrušeno a povolení soudem již nebylo potřeba. Další změny jsou převážně technického charakteru (Lukáš a Kielar, 2014).

Tyto etapy formovaly stavební spoření až do dnešní podoby, kde dochází především ke změnám ve výši státní podpory. Již k dnešnímu datu je ovšem jistý i budoucí vývoj stavebního spoření.

Budoucí vývoj stavebního spoření – Stavební spoření funguje na stále stejném principu, avšak státní podpora se už vícekrát snížila o poměrně významnou částku. Výjimkou nebude ani rok 2024, pro nějž ministerstvo financí podalo návrh na snížení státní podpory, a to z dosavadních 2 000 Kč na pouhých 1 000 Kč ročně. Roční sazba, která činí 10 % zůstává, ale změna se bude

týkat maximálního ročního základu pro výpočet státní podpory. Pro rok 2023 platí stále stejné sazby až do konce roku, tedy 10 % z ročního základu 20 000 Kč. Od 1.1. 2024 bude státní podpora pro veškeré smlouvy uzavřené v minulosti činit pouze 10 % z ročního základu 10 000 Kč. Dále smlouvy uzavřené od 1.1. 2024 nezískají již žádnou státní podporu. Je to z toho důvodu, že stavební spořitelny téměř nikdy nevyžadují doložení příjmů, a tak lidé využívali výhodné úvěry a finanční prostředky využili pro jiné účely než na pořízení domu, či bytu. S touto změnou budou zavedena nová opatření: úvěry ze stavebního spoření budou poskytovány pouze pro opatření, která se týkají energetické náročnosti bydlení (Kielar, 2023a).

1.4. Definice stavebního spoření

V dnešní době je stavební spoření považováno za finanční produkt, jehož systém je naprosto odlišný od ostatních bankovních produktů. Jedná se o dlouhodobou formu spoření umožňující jednotlivcům spořit jejich finanční prostředky za účelem koupi vlastního domu, bytu nebo financování stavby či rekonstrukce. Hlavním rozdílem mezi stavebním spořením a ostatními finančními produkty je, že stavební spoření umožňuje kombinovat spoření vkladů a poskytnutí úvěru, přičemž je toto spoření podporováno tzv. státní podporou. Stavební spoření dále Doucha (2000) vysvětluje následovně: „*Pojem „stavební spoření“ představuje zejména přijímání vkladů od účastníků tohoto druhu spoření, poskytování úvěru výhradně těm účastníkům, kteří již splnili stanovené podmínky, na zákonem vymezené stavební účely a zajišťování státní podpory*“. Celá oblast stavebního spoření je upravena souborem zákonů a vyhlášek. Zejména zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon zároveň doplňuje zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (Prčík, 2002).

Stavební spoření má stanovena určitá kritéria, kterými se musí všechny stavební spořitelny řídit. V České republice mohou stavební spořitelny poskytovat stavební spoření a dále činnosti, které jsou uvedeny v zákonu č. 96/1993 Sb. přesněji v §9. Dále jsou stanovena kritéria pro investování finančních prostředků, které spořitelny získávají od svých klientů. Aby byla zajištěna maximální bezpečnost a finanční stabilita, mohou stavební spořitelny investovat pouze do těch finančních nástrojů, které mají nízkou míru rizika (Prčík, 2002). Takovými finančními nástroji jsou poté vklady u bank, které:

- jsou českého původu a mají sídlo v České republice,
- jsou zahraničního původu, ale působí na území České republiky,
- jsou zahraničního původu, ale působí v členském státu Evropské unie.

V případě, že stavební spořitelna přednostně nezabezpečuje závazky vyplývající z uzavřených smluv o stavebním spoření nebo zkrátí lhůty splatnosti úvěrů stavebního spoření, nesmí ukládat své finanční prostředky u zahraničních bank působících v členském státu Evropské unie. V případě že ukládá finanční prostředky u těchto bank, nesmí zároveň prodlužovat čekací lhůty pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

V dnešní době již mohou vybrané stavební spořitelny vést běžné bankovní účty nebo poskytovat spotřebitelské úvěry. Mezi stavební spořitelny, které mohou poskytovat běžné bankovní účty pak patří Modrá pyramida, Raiffeisenbank a ČSOB stavební spořitelna (Stavebky.cz, 2022).

1.5. Smlouva o stavebním spoření

Jedná se o právní dokument uzavřený mezi účastníkem (žadatelem) stavebního spoření a danou stavební spořitelnou, kde se účastník zavazuje k pravidelnému ukládání předem sjednané částky. Účastník může uzavřít libovolné množství smluv o stavebním spoření, a to i za předpokladu, že bude každá smlouva u jiné spořitelny (DOUCHA, 2000). Uzavření smlouvy je zároveň jednou z podmínek pro získání nároku na úvěr. Přitom by měl být účastník již před uzavřením smlouvy rozhodnutý, zda chce úvěr čerpat, nebo pouze spořit peníze, jelikož je potřeba do smlouvy uvést výši cílové částky, která se od tohoto rozhodnutí odvíjí (Prčík, 2002). Další náležitosti smlouvy jsou upraveny zákonem o stavebním spoření. Smlouva pak musí obsahovat následující body:

- osobní údaje účastníka i spořitelny
- vyjádření účastníka o tom, zda bude požadovat státní podporu
- výši vkladů, které budou pravidelně ukládány účastníkem na spořicí účet
- úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření
- výši poplatku, které účastník musí uhradit za podepsání smlouvy
- všeobecné obchodní podmínky, kterými se v době uzavření smlouvy stavební spořitelny řídí (Gepard finance, c2022).

Existuje několik způsobů, jak může skončit smlouva o stavebním spoření. Nejběžnějším způsobem je uplynutí doby a s tím spojené vyplacení uložených peněz. To platí i pokud byl poskytnut účastníkovi úvěr. V případě, že je splacen, nemá účastník důvod pokračovat a smlouva je ukončena. Další způsob ukončení může nastat v případě, že účastník již nechce pokračovat ve spoření a může tedy podat výpověď. Popřípadě, po předchozí dohodě, mohou účastník a stavební spořitelna podepsat dohodu o ukončení. Posledním, často vyskytujícím se

důvodem, bývá úmrtí účastníka, nebo zánik právnické osoby (PO). Se smlouvou o stavebním spoření se dále pojí následující pojmy (Prčík, 2002):

Cílová částka

Jedná se o celkový součet, který účastník získá od stavební spořitelny, po splnění stanovených podmínek, ať už se jedná o klasické spoření či spoření s poskytnutým úvěrem. Konkrétně se jedná o součet vkladů, státní podpory, úvěru, úroků z vkladů, a to bez daně z příjmů z těchto úroků (Kielar, 2010). Cílová částka je stanovena hlavně podle potřeb a možností účastníka stavebního spoření. Je předem stanovena a uvedena ve smlouvě. Cílová částka nesmí být překročena, může být však snížena i zvýšená, a to pouze se souhlasem dané spořitelny. Výše cílové částky dále ovlivňuje (Asociace českých stavebních spořitel, c2019a):

- konkrétní potřeba finančních prostředků pro realizaci bytového záměru
- výše měsíční částky, kterou chce účastník pravidelně ukládat
- zda má účastník zájem o spoření s úvěrem nebo bez úvěru

Státní podpora

Státní podpora je stanovená procentní sazba, kterou stát přispívá jednotlivým účastníkům stavebního spoření. Aktuální sazba je 10 % z ročního vkladu, ale pouze z maximální roční částky 20 000 Kč, tzn. že ze státní podpory může účastník čerpat maximálně 2 000 Kč ročně. Pokud chce účastník stavebního spoření využít státní podporu, musí o ni vždy předem písemně zažádat a následně mu je vyplacena z účtu Ministerstva financí. Státní podpora může být využita pro více smluv současně, ale podmínkou je, že účastník po dobu šesti let, tzn. dobu spoření, nesmí nakládat s naspořenými vklady (Prčík, 2002). Na státní podporu nemají nárok právnické osoby (PO), ale pouze fyzické osoby (FO). Tyto FO musí být občany České republiky nebo občany Evropské unie. Pro občany Evropské unie dále platí, že jim musí být příslušným orgánem České republiky vydáno povolení k pobytu na území České republiky a rodné číslo. Další specifickou skupinou jsou fyzické osoby s trvalým pobytem na území české republiky a s rodným číslem, které jim bylo přiděleno příslušným orgánem České republiky. (Asociace českých stavebních spořitel, c2019b).

Úrokové sazby

Pod tímto pojmem si můžeme představit jak úrokové sazby z vkladů účastníka, tak i úrokové sazby z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Obě hodnoty jsou předem

stanovené a uvedené ve smlouvě. Důležitá informace je, že mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů může být rozdíl v rozmezí 0–3 %. Stavební spořitelna má právo tyto úrokové sazby změnit, vždy ale po ukončení šesti let, tzn. po ukončení vázací doby (Gepard finance, c2022).

Hodnotící číslo

Tento číselný ukazatel slouží jako nástroj, kterým spořitelny hodnotí výkonnost a spolehlivost klienta při rozhodování o přidělení úvěru. Metoda výpočtu tohoto ukazatele zohledňuje délku uložení peněz na účtu, jejich hodnotu, stanovenou cílovou částku a vybraný tarifní plán. Klient může získat úvěr až tehdy, kdy dosáhne minimální hodnoty tohoto ukazatele (Finance.cz, 2022).

Zajištění úvěru

Pokud chce účastník stavebního spoření získat úvěr, v některých případech musí úvěr tzv. zajistit, aby byla daná stavební spořitelna ochráněna v případě, že svůj úvěr nedokáže splatit. Zajištění tedy znamená, že účastník stavebního spoření ručí stavební spořitelně určitým finančním nástrojem, např. zástavní právo k nemovitosti nebo má sjednané životní pojištění. Tato situace nastává v případech, kdy účastník žádá o vyšší částku pro poskytnutí úvěru. Výše úvěru, která nemusí být zajištěna, se u stavebních spořitelen vyskytuje v rozmezí od 700 000 – 1 000 000 Kč (Asociace českých stavebních spořitel, c2019c).

1.6. Druhy stavebního spoření

Jak bylo zmíněno v podkapitole 1.4., stavební spoření je finanční produkt, sloužící k rychlejšímu získání finančních prostředků např. na koupi domu, bytu nebo financování stavby či rekonstrukce. Existuje však více způsobů, jak získat finanční prostředky prostřednictvím stavebního spoření. Obecně se uznávají dva způsoby, jak spořit pomocí tohoto finančního produktu. První je spořicí způsob zahrnující pouze spoření a druhý je úvěrový způsob, který se skládá ze dvou fází, a to fáze spoření a fáze poskytnutí úvěru (Bureš, 2018).

1.6.1. Spořicí způsob

Spořicí způsob se využívá v případě, kdy účastník stavebního spoření dosáhne pro něj potřebné částky i bez poskytnutí úvěru. Jedná se o princip, kdy účastník stavebního spoření pravidelně ukládá část finančních prostředků, které jsou dále zhodnoceny úrokem poskytnutým danou stavební spořitelnou a také příspěvkem od státní podpory, aby dosáhl potřebné částky. Potřebná částka je v tomto případě tzv. cílová částka (Kielar, 2010). Od této částky se odvíjí výše minimálního měsíčního vkladu, který je požadován některými poskytovateli stavebního

spoření. Pro rok 2023 se tato výše pohybuje v rozmezí od 0,25 % - 0,5 % z cílové částky. Některé spořitelny jako např. Moneta přitom umožňují jednorázový vklad na celý rok. Účastník přitom musí brát ohled na výši ročního vkladu. Aby totiž dosáhl maximální státní podpory 2000 Kč/rok musí výše ročního vkladu činit minimálně 20 000 Kč (MONETA, 2023a).

Tento způsob spoření je omezen především výpovědní lhůtou, která činí minimálně šest let. Účastník sice může kdykoliv vypovědět smlouvu o stavebním spoření, pokud tak ale učiní před uplynutím výpovědní lhůty, ztrácí nárok na veškerou státní podporu. Zároveň je stavební spořitelnou při předčasném vypovězení smlouvy účastníkovi udělena pokuta. Vedle pokuty je mu upřena možnost přestoupit k úvěrovému způsobu spoření (Kielar, 2010).

1.6.2. Úvěrový způsob

Pokud účastník potřebuje dosáhnout vyšší cílové částky v kratším časovém úseku využije úvěrový způsob spoření. Jedná se o způsob, kde účastník spoří s úmyslem pozdějšího čerpaní úvěru. Stavební spořitelny míří především k nabídce finančních produktů spoření s úvěrem, jelikož právě úrok z úvěru činí hlavní výnos stavebních spořitel.

Tento způsob spoření se skládá ze dvou fází, kde je první fází spoření, které je totožné se spořicíím způsobem a druhá fáze je fáze poskytnutí úvěru. První spořicíí fáze je důležitá pro získání zdrojů, za které stavební spořitelny poskytují úvěry. V případě, že spořitelny nasbírají díky vkladům ostatních účastníků dostatek financí, mohou účastníkovi tzv. přidělit úvěr.

Přidělení úvěru je speciální pojem, který využívají pouze stavební spořitelny. Jedná se o náhradu dřívější metody losování, kde je tato metoda spravedlivější a není závislá na náhodě. Přidělení je jedna z podmínek, které musíme splnit pro poskytnutí úvěru (Srový, 2009). Pro přidělení však musí být splněny zároveň následující podmínky:

- naspořená částka musí dosáhnout smluvně stanoveného procenta z cílové částky,
- hodnoticí číslo musí dosáhnout smluvně stanovené minimální výše před rozhodným dnem,
- doba spoření dosáhla minimálně 2 let,
- účastník se rozhodl pro přidělení úvěru (Lukáš a Kielar, 2014).

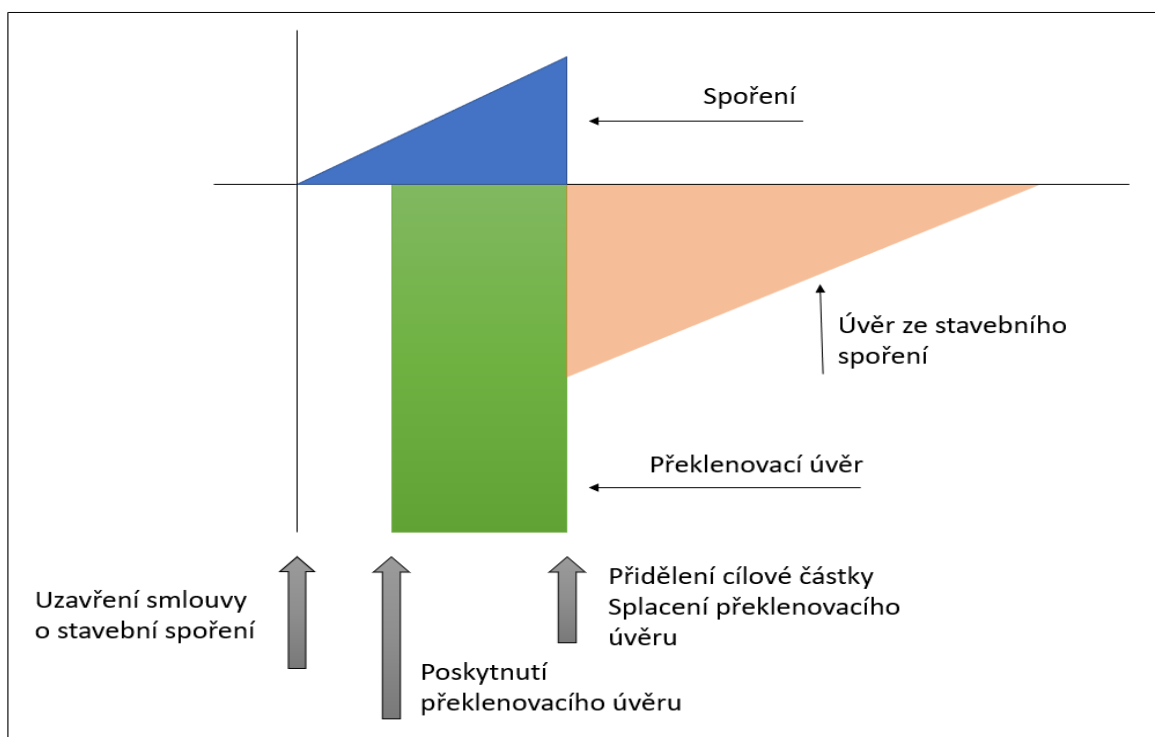
Nutno dodat, že přidělení neznamena, že má účastník nárok na poskytnutí úvěru. Přidělením dáva stavební spořitelna účastníkovi pouze informaci, že má dostatek finančních prostředků a je schopna poskytnout úvěr. Může nastat situace, že se účastník, kterému byl přidělen úvěr, rozhodne pro pokračování ve spoření a úvěr i po přidělení odmítne. Pokud se

však účastník rozhodne pro přijetí úvěru, musí podepsat další smlouvu, která pouze doplňuje smlouvu původní. Ve výjimečných případech musí účastník doložit své příjmy a tím prokázat, že je schopen daný úvěr splácet (Lukáš a Kielar, 2014). Tento typ úvěru se nazývá tzv. řádný úvěr a je jedním z nejvýhodnějších poskytovaných úvěrů na trhu finančních produktů, jelikož je úročen nízkou a pevnou úrokovou sazbou. Nevýhodou tohoto úvěru je, že účastník musí spořit několik let, než daný úvěr získá. Může ovšem nastat situace, kdy účastník stavebního spoření potřebuje docílit cílové částky rychleji, a proto spořitelny nabízí tzv. překlenovací úvěr.

Překlenovací úvěr (někdy také meziúvěr) je způsob získání finančních prostředků pro své bydlení v případě, že účastník stavebního spoření dosud nesplnil veškeré požadované podmínky pro poskytnutí úvěru řádného (tyto podmínky jsou výše uvedené). Nejčastější příčina u poskytnutí řádného úvěru je čekací doba, a tak spořitelny mohou poskytnout tzv. překlenovací úvěr, který tuto spořicí dobu překlenuje až do fáze, kdy může být poskytnut úvěr řádný. O překlenovací úvěr může účastník požádat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Avšak u tohoto typu úvěru účastník nemá vždy právo na jeho získání, jako je to u řádného úvěru ze stavebního spoření. Zde je to pouze na rozhodnutí dané spořitelny (Raiffeisen, c2023a).

Výhodou překlenovacího úvěru je, že i po poskytnutí úvěru účastník dále spoří stejnou částku jako doposud a platí navíc pouze úrok z poskytnutého úvěru. Až v momentě, kdy účastník splní stanovené podmínky pro poskytnutí úvěru a bude mu úvěr přidělen, tak ho začne splácet. Další výhodou je skutečnost, že si dané úroky může účastník odečíst z daňového základu, jelikož se jedná o náklady na bydlení. Poslední výhodou, kterou tento úvěr nabízí, je, že není potřeba úvěr do jisté výše zajistit nemovitostí.

Nevýhodou překlenovacího úvěru je fakt, že v době, ve které by běžně účastník pouze spořil peníze, musí i platit úroky. Jelikož se úročí celá částka, která byla zapůjčena, ale není splácená jistina, dané úroky jsou stále ve stejné výši a nesnižují se jako u klasického úvěru (Raiffeisen, c2023b). Průběh překlenovacího úvěru je pro větší srozumitelnost zobrazen v níže uvedeném obrázku č. 1.



Obrázek 1 - Překlenovací úvěr

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2016)

1.7. Výhody a nevýhody stavebního spoření

Jelikož je stavební spoření jediným finančním nástrojem, který umožňuje kombinovat spoření i poskytnutí úvěru, stává se tak první volbou pro mnoho účastníků. Avšak stejně jako jiné bankovní produkty obsahuje nevýhody, které je potřeba zohlednit.

Výhody:

- rychlé získání finančních prostředků,
- vyšší úrokové sazby z vkladů a zároveň nižší úrokové sazby z úvěrů
- úroky z úvěrů mohou být odečteny od daně z příjmu, jelikož se jedná o úroky z bydlení,
- úroková sazba je po dobu šesti let fixní, což znamená, že účastník nemusí mít obavy z případných změn úroků,
- vklady jsou pojištěny až do výše dvou a půl milionu Kč,
- je poskytována 10% státní podpora z naspořené částky,
- možnost využití překlenovacího úvěru,
- stavební spoření je přístupné pro všechny, bez ohledu na věk nebo příjem.

Nevýhody:

- za uzavření smlouvy, vedení účtu nebo získání výpisu z účtu se účtují vysoké poplatky,

- v případě, že je smlouva ukončena před uplynutím vázací lhůty, účastník ztrácí nárok na státní podporu a je povinen zaplatit poplatek za předčasné ukončení,
- peníze získané prostřednictvím stavebního spoření lze využít pouze na bytové potřeby,
- státní podpora je omezená – účastník obdrží státní podporu maximálně ve výši 2 000 Kč i v případě, že roční vklad byl vyšší než 20 000 Kč (Ježek, 2018).

2 Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelny jsou důležitou složkou v oblasti financování bydlení. Dnes v České republice zná stavební spoření téměř každý, ať už od rodiny, přátel, z televize, internetu, nebo s ním má osobní zkušenost. Jak již jednou bylo zmíněno v podkapitole 1.2., od počátku stavebního spoření v České republice existovalo šest stavebních spořitelen a v roce 2008 byly dvě spořitelny sjednoceny (Hypo stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna). Dodnes těchto pět spořitelen existuje na Českém trhu. I přesto, že je v České republice pouze pět spořitelen, je občas složité poznat, jaké spoření či poskytnutí úvěru je pro nás nejvýhodnější, a proto tato kapitola bude věnovat pozornost představení jednotlivých spořitelen. Také zde bude část věnována charakteristice Asociace českých stavebních spořitelen.

2.1. ČSOB stavební spořitelna, a.s.

Oficiální název této spořitelny je Českomoravská stavební spořitelna, a.s., a její sídlo se nachází v Praze. V roce 1993 byla spořitelna zapsána do obchodního rejstříku a od roku 2019 je jediným akcionářem Československá obchodní banka, a.s. ČSOB stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou v České republice. V roce 2022 bylo poskytnuto 11 162 úvěru, které byly v celkové hodnotě 11 881 mil. Kč. Tyto úvěry jsou úročeny ve výši 4,5 %. Další často poskytovanou službou je klasické stavební spoření, které je úročeno 1,5 % z vkladů a v některých tarifech i 1% bonusem (ČSOB – Stavební spořitelna, c2023). Stavebních spoření bylo v roce 2022 uzavřeno 151 084 v celkové hodnotě 69 699 mil. Kč. Výhodou u ČSOB stavební spořitelny je, že uzavření smlouvy poskytuje spořitelna zcela zdarma, avšak za vedení účtu se platí roční poplatek ve výši 360 korun. Dále jsou dle zákona úroky z vkladů zdaněny 15 %, což je stejné jako u jiných bankovních účtů. (Stavebky.cz, 2023b).

2.2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida je akciová společnost, která sídlí na adrese Bělehradská 128, čp. 222, 120 21 Praha 2. V České republice začala působit 16. prosince 1993 a jejím akcionářem je pouze Komerční banka, a. s. Modrá pyramida se stala první stavební spořitelnou v České republice poskytující úvěry na bydlení a za její dobu působnosti vyplatila více než 200 miliard korun v poskytnutých úvěrech (Modrá pyramida, 2023a). Pro rok 2022 podepsalo smlouvu o poskytnutí úvěrů 9 040 klientů, hodnota těchto úvěrů byla 15 169 mil. Kč. Tyto úvěry se mohou lišit v úrokové míře, momentálně Modrá pyramida úročí poskytnuté úvěry 3,49 - 6,49 %. Zohledňují se zde faktory jako např. typ úvěru, doba fixace a také, zda je úvěr zajištěn. Pokud se jedná o spořicí způsob, ten je úročen 0,5 % u roční naspořené částky. (Modrá pyramida, 2023b). V roce 2022 bylo podepsáno 137 740 smluv o stavebním spoření, a

to v celkovém objemu 48 312 mil. Kč. Nevýhodou je, že Modrá pyramida shromažďuje mnoho poplatků, nejčastější jsou poplatky za uzavření smlouvy (1 % z cílové částky), úhrada za vedení účtu (300 Kč ročně), ale pokud chcete uzavřít další smlouvu pro získání překlenovacího úvěru, uzavření smlouvy je zdarma. Zajímavostí je, že Modrá pyramida má jako jediná stavební spořitelna svoji vlastní mobilní aplikaci (Stavebky.cz, 2023b).

2.3. Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

Raiffeisen stavební spořitelna se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4. Byla zapsána do obchodního rejstříku 4. září 1993 a vznikla jako první stavební spořitelna v České republice. Původní název této spořitelny byl AR stavební spořitelna a od roku 1998 je součástí skupiny Raiffeisen, po které také byla následně pojmenována. Právě tato spořitelna se v roce 2008 sjednotila s HYPO stavební spořitelnou a jejím akcionářem se od roku 2020 stala Raiffeisenbank, a.s. Toto sjednocení bylo pro Raiffeisen stavební spořitelnu důležité, jelikož tím zvýšila svou pozici na trhu. Spořitelna nabízí finanční prostředky, které jsou úročeny základní sazbou 0,50 % u spoření a dále 3,50 % pokud chce účastník získat úvěr. Tyto sazby se mohou měnit, podle toho, o jaký typ úvěru se jedná, zda je zajištěný, nebo ne. Výhodou je skutečnost, že uzavření i vedení smlouvy je poskytováno zdarma, nejsou zde žádné poplatky navíc (Raiffeisen, c2023c). Za rok 2022 bylo podepsáno 108 009 smluv o stavebním spoření a objem poskytnutých úvěrů byl 123 874 mil. Kč. Poskytnutých úvěrů pro rok 2022 bylo značně méně než počet přijatých vkladů a to 10 273 (Stavebky.cz, 2023b). Objem poskytnutých úvěrů klientům pak činil 12 321 mil. Kč. Zajímavostí je, že Raiffeisen stavební spořitelna se pyšnila několika vítězstvími v soutěžích, např. získala 1. místo v soutěži Finparáda v oblasti *finanční produkt roku* v kategorii Stavební spoření a ten samý produkt se poté umístil ještě na 2. místě v kategorii *Stavební spoření* v soutěži Zlatá koruna (Raiffeisen, c2023d).

2.4. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Mnoho lidí může tuto spořitelnu znát pod názvem Buřinka, avšak oficiální název je Stavební spořitelna České spořitelny, která se nachází na adrese Antala Staška 1292/32, Praha 4, 140 00. Byla zapsána do obchodního rejstříku 22. června 1994, což je o rok později oproti ostatním stavebním spořitelnám. Ale stejně jako ostatní spořitelny má pouze jednoho akcionáře a tím je Česká spořitelna, a. s. Tato spořitelna je známá pro poskytování úvěrů na renovace bydlení, které jsou nezajištěné a neúčelové, což je pro spoustu lidí výhodou (Stavební spořitelna České spořitelny, c2023a). Tyto úvěry jsou poskytovány s 4,5% úrokovou sazbou a za rok 2022 stavební spořitelna poskytla 19 165 úvěrů v objemu 14 924 mil. Kč. Samotné spoření je pak úročeno 2,5 % ročně a často jsou také nabízeny bonusy navíc k této sazbě, v loňském roce bylo

přijato 111 958 smluv a vklady v hodnotě 54 921 mil Kč (Stavebky.cz, 2023b). Uzavření smlouvy je zdarma, avšak za správu a vedení účtu je poplatek ve výši 325 Kč ročně. Toto spoření si mohou účastníci sjednat online, a to do výše až 1 milionu Kč. Zrušení spoření je možné provést před 6. rokem, tedy před ukončením vázací lhůty, a to bez vedlejších poplatků, ale státní podpora stejně jako u ostatních spořitelen není vyplacena. Stavební spořitelna získala mnoho ocenění, např. získala první místo v PR soutěži LEMUR za komunikační kampaň, dále také první místo v soutěži Finparáda – finanční produkt roku 2022 (Stavební spořitelna České spořitelny, c2023b).

2.5. MONETA Stavební spořitelna, a. s.

Tato stavební spořitelna 17. září 1993 začala působit pod tehdejším názvem Wüstenrot-stavební spořitelna a. s., jelikož byla součástí finanční skupiny Wüstenrot. Pod tímto názvem působila mnoho let a až do roku 2020, kdy přestoupila k finanční skupině MONETA a z tohoto důvodu byla také přejmenována na MONETA stavební spořitelna, a. s., která sídlí v ulici Vyskočilova 1442/1b, Praha 4, 140 00. Od této doby také má pouze jednoho akcionáře, a to MONETA Money Bank, a. s. (Stavebky.cz, 2023a). Spořitelna nabízí uložení vkladů ze stavební spoření se základní úrokovou sazbou 3 %, sazba se může lišit z ohledem na typu smlouvy. (MONETA, 2023b). Pro rok 2022 bylo sjednáno 63 419 smluv o celkovém objemu 23 300 mil. Kč. Úvěry jsou poté úročeny základní úrokovou sazbou 5,99 %, opět záleží na typu smlouvy, zde jsou úvěry o dost nižší než vklady. Počet smluv pro minulý rok byl 2 597, a to v objemu 2 417 mil. Kč. (Stavebky.cz, 2023b). Tyto hodnoty jsou oproti ostatním spořitelnám velmi nízké. Nízký počet uzavřených smluv může být ovlivněn poplatky, které spořitelna vybírá, např. za uzavření smlouvy je účtováno 1 % z cílové částky (max. do 30 000 Kč), za vedení účtu musí klient zaplatit 27 Kč měsíčně a za předčasné ukončení smlouvy se odebírání 1 % z aktuální výše z cílové částky. Pokud chce účastník zažádat o řádný úvěr ze stavebního spoření, je to zcela zdarma, avšak pokud chce požádat o úvěr překlenovací, je mu odebráno opět 1 % z cílové částky (MONETA, 2023c).

2.6. Asociace českých stavebních spořitelen

Asociace českých stavebních spořitelen (dále jen AČSS) je společnost, která byla založena 29. června 2000 za účelem sdružení všech stavebních spořitelen, upevňování jejich vztahů a vytvoření důvěry ze strany občanů k daným stavebním spořitelnám. Skládá se tedy z pěti členů působících v České republice, kterými jsou výše zmíněné stavební spořitelny. Do roku 2008 sem patřila i HYPO stavební spořitelna, a. s. AČSS se snaží zejména zlepšovat podmínky pro získání finančních prostředků na bydlení za účelem uspokojení potřeb jak

aktuálních, tak potencialních účastníků a poskytnutí příznivých podmínek. Klade důraz na spolupráci mezi spořitelny a díky tomu jsou rozvíjeny produkty stavebního spoření na českém trhu. Dále také spolupracuje s orgány státní správy, zejména s opatřeními směřujícími k dalšímu rozvoji a také se podílí na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen (Asociace českých stavebních spořitelen, c2019d).

3. Porovnání stavebních spořitelen

I přesto, že stavební spořitelny jsou spojeny zákonem a mají stanovená pravidla, kterými se všichni musí řídit, jsou zde jisté podmínky, které si stanovují samy. Z tohoto důvodu by potenciální účastníci měli důkladně promyslet, co od spoření očekávají a podle toho se rozhodnout, která spořitelna dokáže co nejvíce uspokojit jejich finanční potřeby. Proto je vhodné se soustředit nejen na úrokovou sazbu, ale i na vedlejší náklady, např. výši poplatků u spoření, které mohou výrazně ovlivnit výnos daného spoření.

Stavební spořitelny provádí dvě základní činnosti. První činností je klasické spoření, kdy účastník chce pouze spořit své finanční prostředky pro budoucí využití, bez poskytnutí úvěru (např. rodiče spoří pro své děti do budoucna). Druhou činností je spoření za účelem budoucího získání úvěru ze stavebního spoření. V této kapitole budou Stavební spořitelny porovnány přes jednotlivé nabídky stavebního spoření a také nabídky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, které spořitelny aktuálně nabízí.

3.1. Modelová situace stavebního spoření

Jako první se tedy zaměříme na klasické spoření. Představme si, že potenciální účastník stavebního spoření Pan N chce spořit po dobu 6 let, do maximální výše 500 000 Kč. Každý měsíc chce vkládat částku 1 700 Kč. Jelikož je státní podpora 10 % z ročního vkladu, ale pouze do maximální částky 20 000 Kč, je částka 1700 Kč optimální pro získání maximální výše ze státní podpory. Hledáme tedy stavební spořitelnu, která Panu N poskytne za 6 let co nejvyšší zhodnocení jeho vložených finančních prostředků. Veškeré podmínky jednotlivých nabídek stavebního spoření jsou zobrazeny v níže uvedené tabulce č. 2.

Tabulka 2 – Nabídky spoření jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelny	ČSOB – Stavební spořitelna, a.s.	Modrá Pyramida Stavební spořitelna, a.s.	MONETA Stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
Produkt	ČSOBS Trend Spořicí akce	MPSS Moudré spoření	MSS ProSpoření Premium	RSTS SPOŘENÍ	SSČS Standard
Měsíční úložka	1 700 Kč	1 700 Kč	1 700 Kč	1 700 Kč	1 700 Kč
Úroková sazba	1,50 %	0,50 %	3,00 %	0,50 %	2,50 %
Poplatek za uzavření smlouvy	Zdarma	Zdarma	1 % z cílové částky, max. 30 000 Kč	Zdarma	Zdarma
poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně	300 Kč ročně	27 Kč měsíčně	99 Kč čtvrtletně	325 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma	Zdarma	Zdarma	Elektronicky zdarma (poštou 25 Kč)	Elektronicky zdarma (poštou 50 Kč)
Doba spoření	6 let	6 let	6 let	6 let	6 let

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023c)

Abychom zjistili, který produkt je pro Pana N nejvhodnější, musíme vypočítat stavební spoření u jednotlivých stavebních spořitelen. To lze vypočítat více způsoby, a to výpočtem pro dlouhodobé předlhuční nebo polhůtní spoření. Dlouhodobé spoření je pak takové, které trvá déle než jeden rok a zahrnuje více úrokových období. Podle toho, zda účastník ukládá naspořenou částku na začátku či na koci úrokového období se pak rozlišuje spoření předlhuční a polhůtní (Radová a kol., 2013). Pro potřeby srovnání výhodnosti spoření jednotlivých

spořitelna bude stačit způsob s dlouhodobým předlhučným spořením. Daný výpočet se pak obecně využívá podle vzorce (1):

$$S = a * (1 + i) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \quad (1)$$

který nám udává:

- S je naspořená částka, budoucí hodnota annuity;
- a je výše úložky, která je ukládána vždy na počátku úrokového období (roku);
- n je počet úrokových období (let), ve kterých se spoří;
- i je roční úroková sazba (Radová a kol., 2013).

Tento vzorec je pouze rámcový a slouží jako základ pro výpočet výše naspořené částky za dané období. Tento vzorec tedy nezahrnuje státní podporu, 15% daň z příjmu FO (vztahuje se na státní podporu i příjem z úročení vkladů) a poplatky spojené s uzavřením smlouvy. Uvedený vzorec je tedy pro přesnost upraven následovně podle vzorce (2):

$$S = a * (1 + i * 0,85) * \left(\frac{(1 + i * 0,85)^n - 1}{i * 0,85} \right) + (SP * 0,85) - P \quad (2)$$

kde:

- SP je výše státní podpory;
- a je součtem výše roční úložky a naspořené částky za minulé období. Platí tedy, že pro první rok se $a =$ pouze výše roční úložky;
- P poplatky za vedení účtu, jelikož počítáme roční, musíme všechny poplatky dát jako za rok (vlastní zpracování dle Radová a kol., 2013).

Pro lepší přehlednost zde bude zobrazen výpočet ČSOB stavební spořitelny, a.s. Jelikož je vzorec u všech stavebních spořitelen stejný, ostatní již zde nebudou počítány.

Postup:

1. rok

- Nejprve vypočítáme výši naspořené částky (S) pro první rok podle výše uvedeného vzorce, tudíž dostaneme:

$$S_1 = 20\,400 * (1 + 0,015 * 0,85) * \left(\frac{(1 + 0,015 * 0,85)^1 - 1}{0,015 * 0,85} \right) + (2000 * 0,85) - 360$$

- po výpočtu nám vyjde výsledek 22 000,1 Kč.

2. rok

- opět využijeme daný vzorec s totožnými hodnotami, ale tentokrát ukazatel „a“ bude součet hodnoty S z prvního roku a výše vkladu, tzn. $S_1 + 20\,400$, tedy:

$$S_2 = (42\,400,1) * (1 + 0,15 * 0,85) * \frac{(1 + 0,15 * 0,85)^1 - 1}{0,15 * 0,85} + (2000 * 0,85) - 360$$

- výsledek pro druhý rok je 44 280,7 Kč.

Tento výpočet provádíme až do 6. roku, kdy získáme $S_6 = 136\,280$ Kč.

Konkrétní naspořené částky z jednotlivých nabídek stavebních spořitelen jsou zobrazeny v následující tabulce č. 3

Tabulka 3- Naspořené částky u jednotlivých spořitelen po 6 letech

Stavební spořitelny	Celková naspořená částka
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	140 533 Kč
MONETA Stavební spořitelna, a.s.	142 601 Kč- 1% cílové částky = 5 000 142 601- 5 000= 137 601 Kč
ČSOB – Stavební spořitelna, a.s.	136 280 Kč
Modrá Pyramida Stavební spořitelna, a.s.	132 723 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	132 141 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Z tabulky je patrné, že nejvýhodnější stavební spoření pro Pana N nabízí Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., díky poměrně vysoké úrokové sazbě 2,50 %. Zajímavostí však je, že MONETA Stavební spořitelna, a.s. poskytuje vyšší % z naspořené částky, konkrétně 3 %. Jelikož ale vyžaduje poplatek ve výši 1 % cílové částky, které musí na začátku Pan N uhradit, v celkovém součtu zde uspoří méně, než u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

3.2. Modelová situace řádného úvěru

Dále se zaměříme na porovnání jednotlivých úvěrů ze stavebního spoření. Zde má Pan N taky stanovené jisté podmínky. Pan N si stanovil výši cílové částky na 1 000 000 Kč a poskytnutý úvěr by rád splatil za 10 let. Veškeré podmínky jednotlivých úvěrů jsou zobrazeny v následující tabulce č. 4.

Tabulka 4- Nabídky úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelny	ČSOB – Stavební spořitelna, a.s.	Modrá Pyramida Stavební spořitelna, a.s.	MONETA Stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
Produkt	ČSOBS Trend Spořicí	MPSS ALFA	MSS ProSpoření	RSTS HYPO	SSČS Standard
Minimální % naspořené částky	15 % cílové částky	25 % cílové částky	40 % cílové částky	20 % cílové částky	0 % cílové částky
Poplatek za uzavření smlouvy	Zdarma	Zdarma	1 % cílové částky, max. 30 000 Kč	1 % cílové částky, max. 15 000 Kč	Zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně	300 Kč ročně	27 Kč měsíčně	99 Kč čtvrtletně	325 Kč ročně
Úroková sazba úvěru	4,50 %	3,49 %	5,99 %	2,99 %	4,50 %

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023c)

Pro získání úvěru ze stavebního spoření, mají jednotlivé stavební spořitelny stanovené % cílové částky, které musí Pan N naspořit, aby daný úvěr získal. Jelikož tato spořicí fáze u stavebního spoření vychází ze stejného principu, jako klasické spoření a vycházíme ze stejného vzorce, nebude již vzorec využit a budeme předpokládat, že u každé stavební spořitelny naspořil dané % cílové částky, aby řádný úvěr mohl získat. Ve fázi úvěrové vypočítáme jednotlivé

splátky pomocí následujícího postupu. Pro srozumitelnost je ovšem vhodné si nejprve vysvětlit pojmy úmor, úrok a anuita:

- **Úmor** je suma, která snižuje výši daného úvěru, každý následující měsíc se úmor zvyšuje.
- **Úrok** je suma, kterou si stavební spořitelna odebírá za to, že nám poskytla úvěr ze stavebního spoření, úrok se každým následujícím měsícem snižuje.
- **Anuita** je součet úroku a úmoru, který účastník pravidelně posílá stavební spořitelně.

Opět pro lepší přehlednost bude zobrazen výpočet jedné spořitelny, tentokrát Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., která je specifická tím, že nemá stanovené % cílové částky, které musí být naspořeno. Pan N tedy může zažádat po uplynutí 2 let o řádný úvěr bez ohledu na to, jakou výši naspořil. Budeme předpokládat, že naspořil 80 000.

Postup:

- Nejprve potřebujeme spočítat anuitu „ a “ tzn. výši splátky, kterou budeme posílat každý měsíc. Tu spočítáme pomocí vzorce (3):

$$a_{p.m.} = \frac{HU * i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^n}{(1 + i_{p.m.})^n - 1} \quad (3)$$

kde,

$a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity;

HU je výše řádného úvěru;

$i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

n je doba splatnosti v měsících (Radová a kol., 2013).

Po dosazení nám tedy vznikne vztah:

$$a_{p.m.} = \frac{920\,000 * (0,045/12) * (1 + 0,045/12)^{120}}{(1 + 0,045/12)^{120} - 1}$$

Výše anuitní splátky činí 9 534,73 Kč. Tuto částku bude Pan N splácet každý měsíc.

- dále vypočítáme úrok pomocí následujícího vzorce (4):

$$U = HU * i_{p.m.} \quad (4)$$

Po dosazení nám vznikne:

$$U = 920\,000 * (0,045/12) = 3\,450 \text{ Kč}$$

- poté se vypočítá úmor (neboli jistina), který vychází ze vzorce:

$$J = a - U \quad (5)$$

Po dosazení nám vznikne:

$$J = 9\,534,73 - 3\,450 = 6\,084,73 \text{ Kč}$$

- úmor se poté odečte od výše úvěru a tím se nám daný úvěr sníží (Radová a kol., 2013). Stejný způsob výpočtu provádíme i ostatní měsíce. Výsledky jednotlivých úvěrů jsou uvedeny v následující tabulce č. 5.

Tabulka 5- Výsledky splátek jednotlivých úvěrů ze stavebních spoření

Stavební spořitelny	Finanční částka		Doba splácení	Měsíční splátka úvěru	Přeplaceno na úrocích
	Spořeno	Spláceno			
MONETA Stavební spořitelna, a.s.	400 000 Kč	600 000 Kč	10 let	6 658,22 Kč	198 986 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	80 000 Kč	920 000 Kč	10 let	9 534,73 Kč	224 168 Kč
ČSOB – Stavební spořitelna, a.s.	150 000 Kč	850 000 Kč	10 let	8 809,26 Kč	207 112 Kč
Modrá Pyramida Stavební spořitelna, a.s.	250 000 Kč	750 000 Kč	10 let	7 412,93 Kč	139 551 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	200 000 Kč	800 000 Kč	10 let	7 721,17 Kč	126 540 Kč

Zdroj: vlastní výpočty, 2023

Nabídky daných úvěrů můžeme zohlednit ze dvou hledisek. První možnost je, že Pan N chce splácet každý měsíc co nejnižší splátku, tudíž by pro něho byla nejvýhodnější nabídka od MONETY Stavební spořitelny, a.s., u které by platil každý měsíc částku 6 658 Kč. Splátka je

relativně nízká, jelikož Pan N musel naspořit 40 % cílové částky, tudíž výše poskytnutého úvěru není tak vysoká.

Druhou variantou je, že by Pan N nebral ohled na výši splátky, ale chtěl by získat co nejvýhodnější úvěr, aby platil stavební spořitelně co nejnižší úroky, v takovém případě je nejlepší volbou Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., která nabízí úrok z úvěru pouze 2,99 %. I přesto, že by splácel u této spořitelny vyšší úvěr než u MONETY, stavební spořitelny, a.s., nebo u Modré Pyramidy, Stavební spořitelny, a. s, díky úrokové sazbě by splácel nejnižší úrok a v celkovém součtu přeplatil 126 540 Kč. Nutno dodat, že i když má Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. nejnižší % sazbu úroku, neznamená to vždy, že bude platit nejnižší úroky. Záleží vždy na konkrétním typu úvěru, cílové částce a kolik bude mít účastník naspořeno. Tyto výsledky jsou vyhodnoceny přímo na konkrétní podmínky Pana N.

4. Vliv pandemie Covid-19 na stavební spoření a spořitelny

V souladu s hlavním cílem této bakalářské práce je v této kapitole popsán vliv pandemie Covid-19 na stavební spořitelny a stavební spoření. Jsou přitom popsány stavy z let 2019 až 2021, které byly z hlediska protipandemických opatření ze strany vlády a finančních institucí nejdůležitější. Zřetel bude kladen na ekonomické ukazatele jako je zisk a čistý úrokový výnos, dále na počet uzavřených smluv a poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech a poté především na opatření, která ovlivňovala fungování nejen stavebních spořitel, ale i jejich klientů.

Hlavními zdroji dat pro tuto část jsou webové stránky Stavebky.cz, na kterých jsou přehledně strukturovaná data týkající se především stavebních spořitel a stavebního spoření, webové stránky České národní banky (dále jen ČNB) a Ministerstva financí České republiky. Tato data jsou dále tabulárně a graficky strukturována a analyzována.

4.1. Opatření proti vlivu pandemie Covid-19 na ekonomiku České republiky

Koncem roku 2019 vypukla v Číně pandemie s názvem Covid-19, která měla globální dopad na celou zemi, včetně České republiky. V rámci této pandemie vláda České republiky zavedla hned několik protipandemických opatření, mezi které patří např. omezení volného pohybu nebo opatření vztahující se na zaměstnavatele, zaměstnance či OSVČ. Tato opatření měla za cíl zabránit šíření covidu-19. Zasaženo však bylo nejen zdraví populace, ale i celý ekonomický systém. Ochromeno bylo hned několik odvětví: od automobilového průmyslu přes maloobchody, dopravu, cestovní ruch, elektroniku po sektor služeb. Většina lidí totiž v rámci omezení neměla možnost chodit do zaměstnání, cestovat či využívat služby např. v restauraci, kadeřnictví nebo fitness. Zmíněná ochromená odvětví přitom tvoří až 10 % celkové tvorby hrubého domácího produktu (dále jen HDP) (Marek a kol., c2020). Jak spolu s ostatními faktory ovlivnila pandemie Covid-19 vývoj HDP v České republice je zobrazeno v tabulce č. 6.

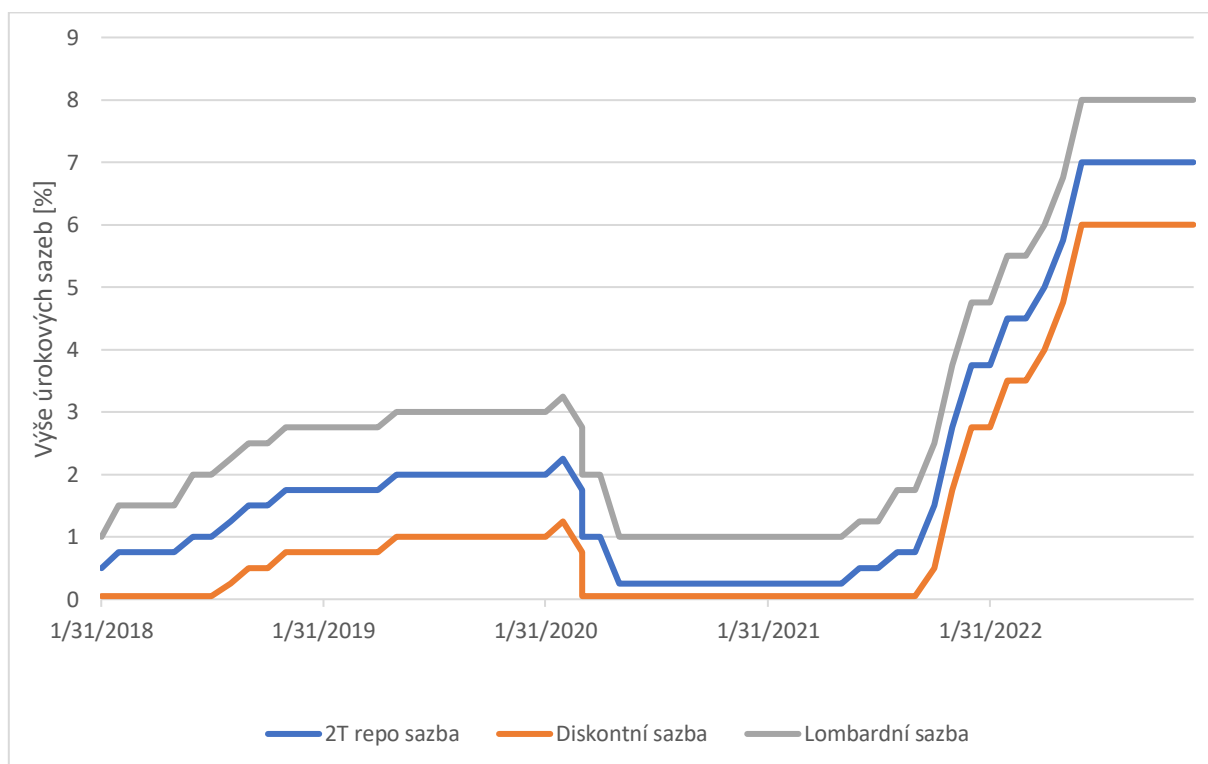
Tabulka 6 - Vývoj nominálního a reálného HDP

Roky		2019	2020	2021	2022
Nominální hrubý domácí produkt	v mld. Kč, (běžné ceny)	5 791	5 709	6 109	6 795
	v % (stále ceny)	7,0	-1,4	7,0	11,2
Reálný hrubý domácí produkt	v % (stále ceny)	3,0	-5,5	3,6	2,5

Zdroj: vlastní zpracování dle (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Z uvedené tabulky vyplývá, jak se měnilo HDP v průběhu let. Můžeme vidět, že v roce 2020, kdy v České republice propukla pandemie Covid-19, klesla hodnota nominálního HDP oproti předchozímu roku o 1,4 %. Nominální HDP je měřen v peněžní hodnotě v běžných cenách, což znamená, že zahrnuje pouze změny cen jednotlivých položek a změny v objemu produkce. Z tohoto důvodu bychom měli zaměřit pozornost spíše na reálný HDP, který je očištěn od okolních vlivů (např. inflace) a zahrnuje pouze změny cen v objemu produkce, tím se pro nás stává důležitějším. Z tabulky je patrné, že reálný HDP nám vykazuje větší rozdíl, a to o 5,5 % nižší oproti předchozímu roku. Je tedy patrné, že tato pandemie výrazně oslabila ekonomiku České republiky.

Proti negativnímu vlivu této pandemie přijala ČNB několik opatření. Prvním měnově politickým opatřením bylo v roce 2020 postupné snížení základních úrokových sazeb. Jejich snížení je vyjádřeno na obrázku č.2.



Obrázek 2 - Vývoj základních úrokových sazeb v letech 2019-2022

Zdroj: vlastní zpracování dle (ČNB, c2023)

Z obrázku č. 2 je patrné, že se základní úrokové sazby během roku 2020 snížily hned několikrát. 2T limitní repo sazba se snížila na 0,25 %, lombardní sazba na 1 % a diskontní sazba na 0,05 %. ČNB tímto způsobem zajistila levnější úvěry na investice a provoz firem a domácnostem levnější půjčky na bydlení. Tato výše základních úrokových sazeb setrvala až do

jara následujícího roku 2021, kdy došlo k tzv. otevření ekonomiky. Česká ekonomika tak po roce pandemie zaznamenala růst, který byl způsoben především vnitřními inflačními šoky. Jako hlavní a dlouhotrvající inflační šok byl například poměr nezaměstnaných ku počtu pracovních míst, kde počet volných pracovních míst převyšoval počet nezaměstnaných občanů. Tento nepoměr měl za následek rapidní zvýšení mezd. Do konce roku 2021 se tak lombardní sazba zvýšila z 1 % na 4,75 %, 2T repo sazba z 0,25 % na 3,75 % a poslední diskontní sazba z 0,05 % na 2,75%. Tyto změny základních úrokových sazeb ovlivnily cenu peněz na finančním trhu a zároveň i výši klientských úrokových sazeb z vkladů a úvěrů. Na začátku roku 2022 pandemií covid-19 pak vystřídala rusko-ukrajinská krize, která způsobila další silnější inflační šoky, a to především v oblasti energií a cen zdrojů. To mělo za následek růst úrokových sazeb do rekordní výše uvedené na obrázku č.2. (Ministerstvo financí České republiky, 2022).

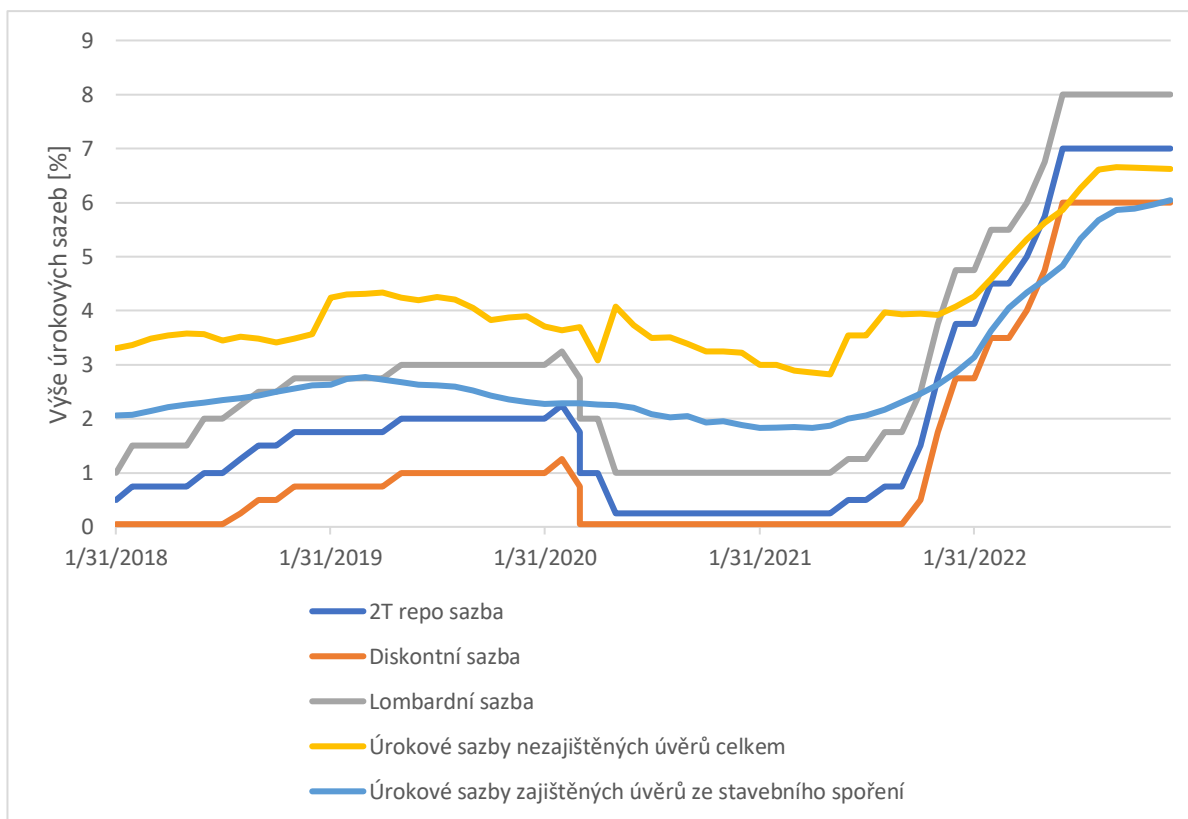
Pro podporu živnostníků, domácností a firem dále ČNB za spolupráce s Ministerstvem financí navrhla tzv. úvěrové moratorium. Jednalo se o odklad splátek po dobu 3 až 6 měsíců, který byl umožněn dlužníkům zasaženým pandemií Covid-19 podle zákona č. 177/2020 Sb. Toto opatření chránilo živnostníky, domácnosti a firmy před zbytečnými a předčasnými insolvenčními a banky nebo družstevní záložny před navyšování opravných položek z odložených pohledávek. Moratorium tak jistým způsobem zajišťovalo finanční stabilitu (ČNB, c2020). Nutno dodat, že se odklad splátek vztahoval pouze na určité úvěry, mezi něž patřily spotřebitelské a podnikatelské úvěry a dále hypotéky, které musely být sjednány a uzavřeny před 26. březnem 2020. Pokud dlužník sjednal smlouvu hypotéky před tímto datem, ale čerpal hypotéku až po něm, měl stále možnost své splátky odložit. Na všechny ostatní úvěry se pak úvěrové moratorium nevztahovalo (Ministerstvo financí České republiky, 2020).

ČNB umožnila odložení splátky úvěrů i tuzemským bankám. Tímto způsobem tyto banky nabývaly flexibility a bylo jim umožněno odložit jejím dlužníkům splátky úvěrů tak, aby se samotné banky nedostávaly do finančních problémů. Službu odložení splátek banky ovšem nabízely až po prověření klienta (zjištění důvodů jeho platební neschopnosti) (ČNB, c2020).

4.2. Vliv opatření na stav stavebního spoření a spořitelen v době covidu

První opatření ČNB mělo výrazný vliv jak na účastníky stavebního spoření, tak na stavební spořitelny. Jak bylo uvedeno výše, snížení základních úrokových sazeb ovlivnilo cenu peněz na finančním trhu, tedy i úrokové sazby poskytnutých úvěrů. Výjimkou nebyly ani úrokové sazby zajištěných a nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření. Ty s menším zpožděním klesaly a rostly podle vývoje základních úrokových sazeb. Toto zpoždění mohlo být

ovlivněno úrokovou sazbou z řádného úvěru, která je předem uvedena ve smlouvě. Vliv základních úrokových sazeb na sazby z nezajištěných a zajištěných úvěrů ze stavebního spoření je znázorněn na obrázku č.3.



Obrázek 3 - Závislost vývoje průměrných úrokových sazeb zajištěných a nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření na vývoji základních úrokových sazeb v letech 2018-2022

Zdroj: vlastní zpracování dle (ČNB, c2023; Stavebky.cz, 2023d)

Pro větší viditelnost jsou na obrázku č.3 uvedené hodnoty od roku 2018 do roku 2022. Z výše uvedeného obrázku si lze povšimnout, že úrokové sazby úvěrů v roce 2020 výrazně klesaly až do roku 2021, kde dosáhly minima. Úroková sazba z nezajištěného úvěru činila 3 % a sazba z úvěru zajištěného 1,83 %. V polovině roku 2021 úrokové sazby nezajištěných úvěrů stále klesaly a dosáhly rekordní níže, kde úroková sazba klesla až na 2,821 %. V důsledku otevření ekonomiky ovšem tyto sazby na konci roku opět vystoupaly, a to v případě zajištěných úvěrů na 3,1 % a v případě nezajištěných úvěrů na 4,08 %.

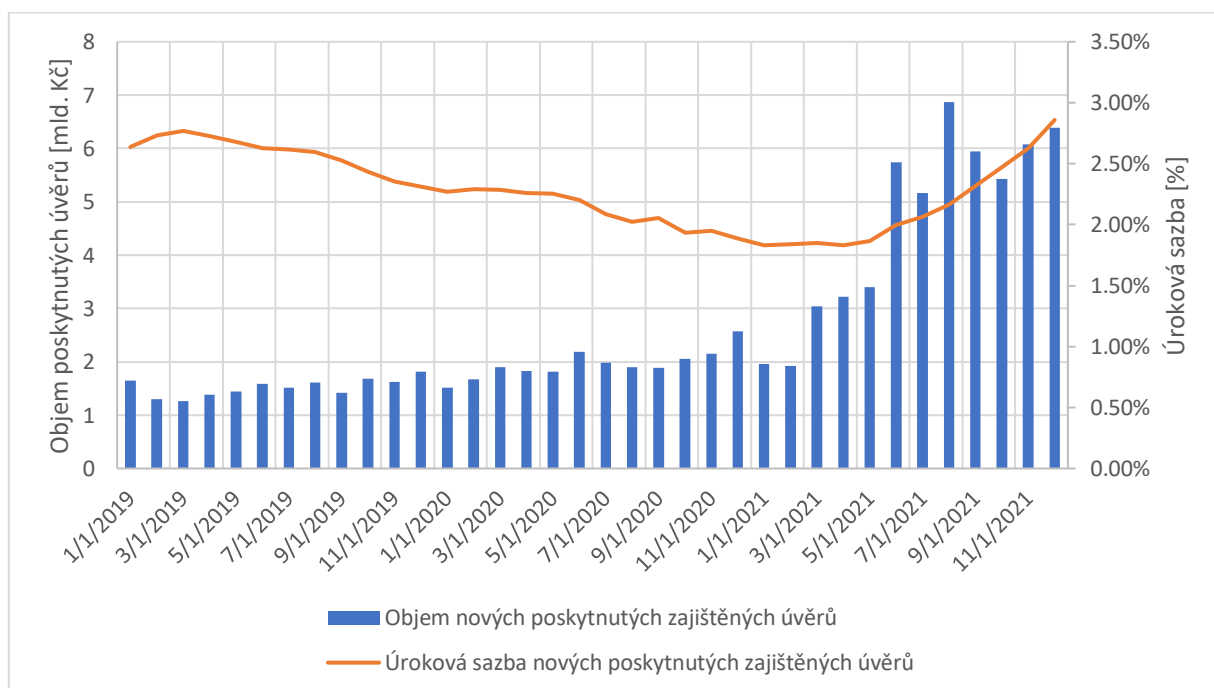
Dokud ovšem zmíněné sazby klesaly, mělo to pozitivní vliv na počet a objem poskytnutých nových zajištěných a nezajištěných úvěrů. A to jak v roce 2020, tak v roce 2021. Následující tabulka č. 3 vyjadřuje počet poskytnutých nových úvěrů ze stavebního spoření jednotlivými spořitelny v letech 2019 až 2021. Nutno dodat, že se jedná o úvěry zajištěné i nezajištěné.

Tabulka 7 - Počet poskytnutých úvěrů jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2019-2021

[Ks]	2019	2020	2021
ČSOB stavební spořitelna	18 925	16 603	17 581
Česká spořitelna	14 178	18 169	21 995
Modrá pyramida	9 124	10 706	14 541
Moneta stavební spořitelna	3 658	2 292	3 661
Reiffeisen bank	9 040	7 849	11 167
Celkový počet poskytnutých úvěrů	54 925	55 619	68 945

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023b)

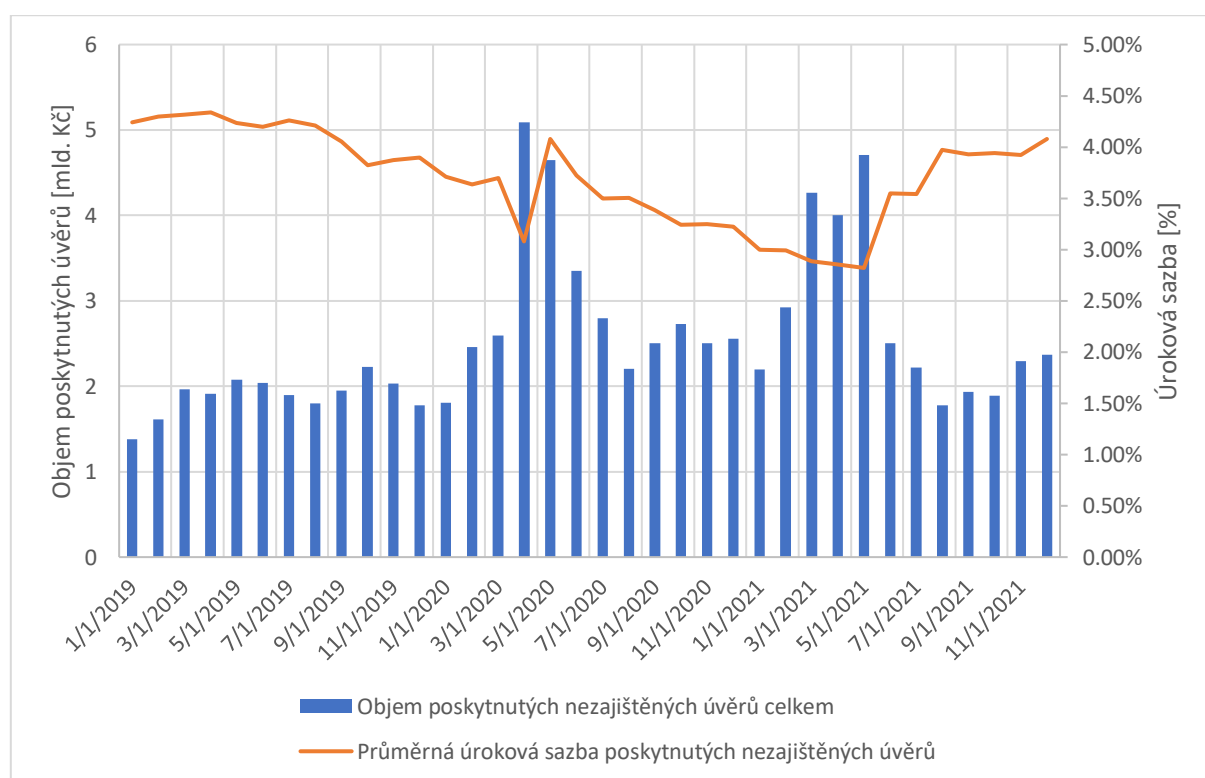
Z dat uvedených v tabulce č. 7 vyplývá, že v roce 2020 se počet celkově poskytnutých úvěrů zvýšil o 1,3 %. Tento rozdíl není nijak výrazný, avšak rozdíl mezi rokem 2020 a rokem 2021 výrazný je, a to přesněji o 24 %. Tento rozdíl mohl být způsoben především strachem klientů ze zvyšujících se základních úrokových sazeb, které se podle predikce v polovině roku 2021 skutečně zvýšily. Faktem je, že na trhu rostoucích úrokových sazeb se daří právě stavebním spořitelny, a to díky řádným úvěrům, které mají danou úrokovou sazbu již ve smlouvě a jsou tedy v porovnání s ostatními bankovními úvěry levnější (Kielar, 2023b). Skutečný vliv ovšem přesněji popisuje závislost objemu poskytnutých úvěrů na výši úrokových sazeb z těchto úvěrů. Tato závislost je znázorněna na obrázku č. 4 a 5.



Obrázek 4 - Závislost objemu poskytnutých zajištěných úvěrů na vývoji průměrné úrokové sazby ze zajištěných úvěrů stavebního spoření

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023d)

Vliv úrokových sazeb na poskytnutý objem úvěrů hrál v roce 2020 poměrně významnou roli, přičemž se celkový objem nových zajištěných úvěrů zvýšil oproti roku 2019 o 38 %. Tento nárůst je ovšem v porovnání s rokem 2021 relativně malý. V roce 2021 byl totiž oproti roku 2020 objem nových poskytnutých zajištěných úvěrů o 117,7 % vyšší. Vzhledem k výhodnější úrokové sazbě je objem poskytnutých zajištěných úvěrů značně vyšší než objem úvěrů nezajištěných. I přesto je vliv změny úrokových sazeb u těchto úvěrů znát. Je tedy vhodné uvést i závislost objemu poskytnutých nezajištěných úvěrů na vývoji průměrné úrokové sazby z nezajištěných úvěrů.



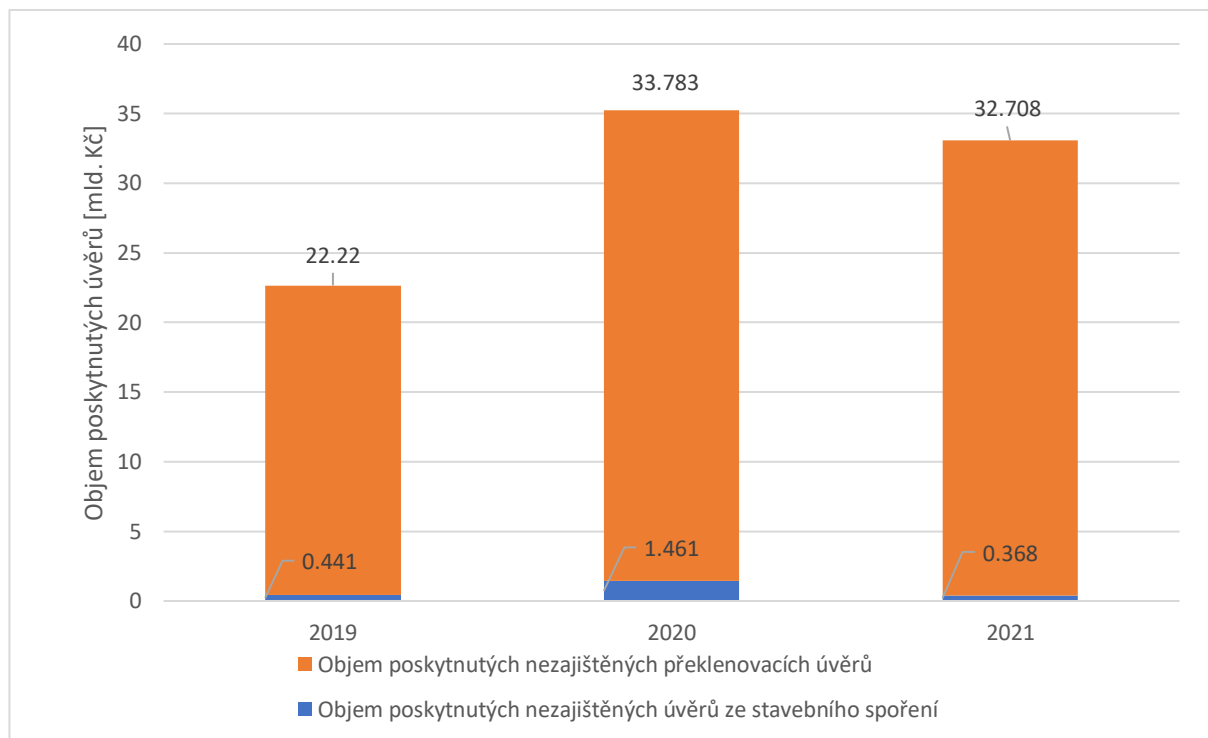
Obrázek 5 - Závislost objemu nových poskytnutých nezajištěných úvěrů na vývoji průměrné úrokové sazby ze nezajištěných úvěrů stavebního spoření

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023d)

V oblasti nezajištěných úvěrů spořitelny zaznamenaly robustní nárůst již v roce 2020. V tomto roce byl objem poskytnutých úvěrů, oproti roku 2019, o 55,5 % vyšší. Z obrázku č. 5 lze usoudit, že k tomuto nárůstu výrazně přispělo především výrazné snížení úrokových sazeb v prvním čtvrtletí roku 2020, což bylo reakcí na snížení základních úrokových sazeb. V roce 2021 ovšem objem poskytnutých nezajištěných úvěrů zaznamenal oproti roku 2020 menší pokles, a to přesněji o 6 %.

Tento průběh se neshoduje s průběhem zajištěných úvěrů, kde objem poskytnutých nových úvěrů rostl, a to především v roce 2021. Důvod pro tento rozdíl v trendu je rozdílný

poměr objemu překlenovacích a řádných úvěrů u úvěrů nezajištěných. Poměr objemu nezajištěných úvěrů řádných a překlenovacích je znázorněn na obrázku č. 6.



Obrázek 6 – Poměr poskytnutých nezajištěných úvěrů řádných a překlenovacích v roce 2019-2021

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023d)

Z obrázku č. 6 je vidět, že objem nezajištěných překlenovacích úvěrů je v průběhu let většinový. Překlenovací úvěry mají přitom typicky vyšší úrokovou sazbu, a z toho důvodu jsou při zvyšujících se úrokových sazbách na finančním trhu méně atraktivní.

Obecně se na první pohled může zdát, že se stavebním spořitelnám díky snižujícím se základním sazbám na finančním trhu v letech pandemie dařilo. Opak je ovšem pravdou, i přes rekordní objemy nových poskytnutých úvěrů a zaznamenaly stavební spořitelny výrazný pokles v tržbách. Mohly za to právě nízké úrokové sazby, které výrazně ovlivnily čistý úrokový výnos. Čistý úrokový výnos přitom tvoří většinu výnosů stavebních spořitelen. Jak byly jednotlivé spořitelny ovlivněny v letech pandemie včetně průměru popisuje tabulka č. 8.

Tabulka 8 - Čistý úrokový výnos jednotlivých stavebních spořitelen v letech 2019-2021

[tis. Kč]	Čistý úrokový výnos		
	2019	2020	2021
ČSOB stavební spořitelna	2 138 000	1 710 000	1 139 000
Česká spořitelna	1 266 000	1 202 000	1 258 000
Modrá pyramida	1 217 000	1 038 000	997 000
Moneta stavební spořitelna	796 000	745 000	650 000
Reiffeisen bank	1 904 000	1 834 000	1 833 000
Průměr	1 350 000	1 305 800	1 220 000

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023e)

V tabulce jsou zahrnuty čisté úrokové výnosy ze všech poskytnutých úvěrů. Průměrně se pak tento výnos v roce 2020 snížil, oproti roku 2019, o 10,8 %. Tento trend pokračoval i v roce 2021, kdy klesl čistý úrokový výnos o dalších 6,6 %. Průměrný pokles v roce 2021 byl o něco menší, a to díky postupnému zvýšení úrokových sazeb. Některé stavební spořitelny tak v roce 2021 zaznamenaly naopak nárůst čistého úrokového výnosu.

Průměrný pokles čistého úrokového výnosu samozřejmě ovlivnil i zisk, a to především v roce 2020, kdy nástup pandemie nikdo nepředpokládal. Detailněji popisuje snížení zisku v období pandemie následující tabulka č. 9.

Tabulka 9 - Zisk stavebních spořitelen po odečtení daně z příjmu v roce 2019-2021

[tis. Kč]	Zisk za období po odečtení daně z příjmu		
	2019	2020	2021
ČSOB stavební spořitelna	964 000	493 000	680 000
Česká spořitelna	978 000	750 000	837 000
Modrá pyramida	707 000	323 000	463 000
Moneta stavební spořitelna	439 000	458 000	546 000
Reiffeisen bank	536 000	217 000	443 000
Průměr	724 800	448 200	626 500

Zdroj: vlastní zpracování dle (Stavebky.cz, 2023e)

Průměrně se tedy v roce 2020 snížil zisk stavebních spořitelen o 38,2 %. Za tento pokles ovšem nemůže pouze první opatření ČNB, tedy snížení základních úrokových sazeb, ale další opatření, které navrhla spolu s Ministerstvem financí, úvěrové moratorium. Tímto doporučením se pak v roce 2020 řídily všechny stavební spořitelny. To mělo za následek znehodnocení

úvěrového portfolia, jelikož banky přišly o výnosy kvůli odloženým úrokům klientů. Další negativní vliv na zisk měla tvorba opravných položek v rámci úvěrových moratorií. V roce 2021 byly ovšem stavební spořitelny připravenější a průměrný zisk se zvedl oproti roku 2020 až o 39,8 %. Toho ovšem, jak vyplývá z tabulky č.8, většinou nedosáhly pomocí zvýšení čistého úrokového výnosu, ale prostřednictvím snížení nákladů. Např. Stavební spořitelna Moneta snížila náklady na zaměstnance v roce 2021 z předešlých 259 mil. Kč na 89 mil. Kč.

Z předchozího textu tedy vyplývá, že pandemie Covid 19 měla výrazný vliv na stavební spoření a spořitelny. Tento vliv spočíval především v opatřeních ČNB a Ministerstva financí, která měla chránit menší podnikatele, domácnosti a OSVČ. Zprvu se na základě dat mohlo zdát, že se stavebním spořitelnám vlivem těchto opatření dařilo. Po hlubší analýze dat bylo ovšem zjištěno, že negativní vliv opatření jako bylo např. snížení základních úrokových sazeb, převýšilo veškeré pozitivní přínosy pandemie, jako byly např. zvýšené objemy poskytnutých úvěrů nebo počet uzavřených smluv. Nízké sazby totiž zároveň znehodnotily úvěrové portfolio stavebních spořitel. Lze tedy tvrdit, že stavební spoření v době pandemie Covid-19 bylo přívětivé především z pohledu klientů, ale na úkor výnosů stavebních spořitel.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zhodnocení vývoje stavebního spoření v České republice a posouzení dopadu pandemie COVID-19 na tuto oblast. Součástí práce bylo také porovnání stavebního spoření u vybraných stavebních spořitelen působících v České republice. V první části bakalářské práce byl popsán vznik, vývoj, princip fungování stavebního spoření a jeho výhody a nevýhody. Dále byly vymezeny základní a důležité pojmy, které se stavebního spoření týkají a které je potřeba znát, např. přidělení, hodnotící číslo, cílová částka, státní podpora a zajištění úvěru. Na konci první části byly představeny jednotlivé stavební spořitelny, které působí v České republice, popsána jejich historie a aktuální tržní výsledky. Tyto teoretické znalosti byly dále využity ve druhé části bakalářské práce. Na základě modelových situací byly porovnávány jednotlivé stavební spořitelny dle aktuálních nabídek jak stavebního spoření, tak i úvěrů ze stavebního spoření.

U spořicíh produktů byl vždy vybrán od každé stavební spořitelny aktuálně nabízený produkt. Jelikož většina stavebních spořitelen nabízí více spořicíh produktů najednou, byl vybrán vždy ten, který má nejpříznivější podmínky, tzn. nejvýhodnější úrokovou sazbu a nejnižší poplatky. Následně byly jednotlivé stavební spořitelny mezi sebou porovnány podle stanovených kritérií, která nám udávala, že fiktivní osoba Pan N chce spořit 6 let, aby měl nárok na státní podporu, chce vkládat měsíční částku 1 700 Kč a jeho cílová částka je 500 000 Kč. Na základě výpočtu dle uvedených kritérií byly pomocí stanovených vzorců porovnány naspořené částky za dané období a zhodnoceny, že nejvýhodnější spoření nabízí aktuálně Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., kde za 6 let Pan N uspoří 140 533 Kč.

Úvěrové produkty nebyl postupem nijak odlišný, opět byla stanovena jistá kritéria, kterými zde byla doba splácení řádného úvěru, kterou si Pan N stanovil na maximální dobu 10 let a cílovou částku na 1 000 000 Kč. Dále byly uvedeny vzorce, které byly využity pro výpočet a porovnání, kde Pan N získá nejnižší měsíční splátku a kde zaplatí nejméně úroků z řádného úvěru. Po jednotlivých výpočtech, které byly získány pomocí stanovených vzorců bylo zjištěno, že nejnižší měsíční splátku Pan N získá u MONETY Stavební spořitelny, a.s., která mu nabídla měsíční splátku ve výši 6 658 Kč. Z hlediska úroků z řádného úvěru by pro Pana N byla nejvýhodnější nabídka od Raiffeisen stavební spořitelny, a.s., která mu nabídla úrok z úvěru ve výši 2,99 % a tudíž celkově přeplatí na úrocích částku ve výši 126 540 Kč.

V poslední části byla bakalářská práce věnována vlivu pandemie Covid-19 na stavební spoření a také stavební spořitelny. Především zde byly popsány roky 2019–2021, které byly s

ohledem na tuto Pandemii nejvýznamnější. Byla zde zanalyzována jednotlivá data jako HDP, a vývoj úrokových sazeb vyhlášených ČNB a také byly zjištěny odchylky v porovnání s předchozími lety. S ohledem na zamezení šíření Covidu-19 bylo mnoho lidí bez zaměstnání a tím bylo zapříčiněno výrazné snížení HDP z roku 2019 na rok 2020. Pro zamezení těchto škod ČNB snížila úrokové sazby pro zajištění levnějších úvěrů. Tím ovšem byly velice ovlivněny stavební spořitelny a jejich sazby pro poskytování úvěrů, které se vždy řídily aktuálními základními sazbami ČNB.

Na základně analýzy bylo zjištěno, že stavební spořitelny také snížily své úrokové sazby, jak ze zajištěných, tak i z nezajištěných úvěrů, a to pro ně bylo výhodné. Díky nižším sazbám z úroků z úvěru stavební spořitelny získali více klientů. Z roku 2019 na rok 2020 byl celkový počet poskytnutých úvěrů zvýšen o 1,3 %, kdy výsledek nebyl tak výrazný, ovšem z roku 2020 na rok 2021 se počet zvýšil o 24 %, což je již velmi významné. Bude-li pozornost věnována objemu poskytnutých zajištěných úvěrů mezi rokem 2019 a 2020, je zřejmé, že hodnota byla zvýšena o 38 %. Ale opět byl významnější rok 2021, kdy celkový objem poskytnutých úvěrů činil o 117,7 % více, než v roce 2020. Významná změna u nezajištěných úvěrů se projevila spíše v roce 2020, kdy objem poskytnutých úvěrů byl zvýšen o 55,5 % oproti roku 2019, avšak následně v roce 2021 byl zaznamenán pokles poskytnutých úvěrů oproti roku 2020 a to o 6 %.

Na první pohled se podle prvních výsledků analýzy mohlo zdát, že se stavebním spořitelnám v době pandemie dařilo. Po hlubší analýze bylo ovšem zjištěno, že opak byl pravdou. Je pravda, že nižší úrokové sazby přispěly k růstu objemu poskytnutých úvěrů, na druhé straně ale negativně ovlivnily čistý úrokový výnos spořitelny, který navíc tvoří většinu z celkových výnosů stavebních spořitelny. V tomto důsledku pak došlo k ovlivnění čistého zisku, který byl v roce 2020 oproti roku 2019 průměrně nižší o 38,2 %. V roce 2021 byl pak oproti předchozímu roku čistý zisk vyšší o 39,8 %, ale pouze díky snížení nákladů, jelikož čistý úrokový výnos stále klesal. Z analýzy tedy nakonec vyplynulo, že pandemie Covid-19 negativně ovlivnila stavební spořitelny, a to především v oblasti výnosů. Naopak pozitivně ovlivnila podmínky pro stavební spoření z pohledu klientů, kteří měli možnost dosáhnout na rekordně nízké úrokové sazby úvěrů.

POUŽITÁ LITERATURA

Knižní zdroje:

[1] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2000. Poradce. ISBN 80-716-9894-6.

[2] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

[3] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014.

[4] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-865-1729-2.

[5] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého* [online]. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013 [cit. 2023-07-05]. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

[6] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2388-4.

[7] SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2021. ISBN ISBN 978-80-271-3123-5.

Internetové zdroje:

[8] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBÍCH SPOŘITELN, c2019a. Cílová částka. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelen [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/cilova-castka/>

[10] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBÍCH SPOŘITELN, c2019b. Státní podpora. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelen [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/statni-podpora/>

[11] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBÍCH SPOŘITELN, c2019c. Zajištění. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelen [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/zajisteni/>

- [9] ASOCIACE ČESKÝCH SPOŘITELN, c2019d. O nás. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-nas/>
- [12] BUREŠ, Michal, 2018. Jak funguje stavební spoření? In: *Finance.cz* [online]. Finance.cz, 27. dubna 2018 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>
- [13] ČNB, c2020. Přehled všech opatření ČNB souvisejících s koronavirovou krizí na jednom místě. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/koronavirus/
- [14] ČNB, c2023. Nástroje měnové politiky. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2023-07-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/?fbclid=IwAR1k4YeJ6oiC2qr7RTd5tOrh4H3YQxnFWGn1a2rFD7x0toly7CFdiV-Uwro>
- [15] ČSOB STAVEBNÍ SPOŘITELNA. c2023. ČSOB Stavební spořitelna. *ČSOB Stavební spořitelna*. [online]. Praha: ČSOB Stavební spořitelna [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/o-nas#skupina-csob>
- [16] FINANCE.CZ, 2022. Hodnotící číslo. *Finance.cz* [online]. Praha: Finance.cz [cit. 2023-06.22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/hodnotici-cislo/>
- [17] GEPARD FINANCE, c2022. Smlouva o stavebním spoření. *Gepard finance* [online]. Praha: Gepard finance [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/smlouva-o-stavebnim-sporeni>
- [18] JEŽEK, Martin, 2018. Stavební spoření má své výhody i nevýhody. Kterých je víc? In: *Finance.cz* [online]. c2019-2023 Finance.cz, 30. října 2018 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/515872-stavebni-sporeni-ano-ne/>
- [19] KIELAR, Petr, 2022. Již tři stavební spořitelny nabízejí balíček s běžným účtem. In: *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 17. února 2022 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/jiz-tri-stavebni-sporitelny-nabizeji-balicek-s-beznym-uctem/>

- [20] KIELAR, Petr, 2023a. Co víme a nevíme o změně státní podpory. In: *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 29. března 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/co-vime-a-nevime-o-zmene-statni-podpory/#reakce>
- [21] KIELAR, Petr, 2023b. Jak si vedly stavební spořitelny v roce 2022? In: *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 11. ledna 2023 [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/jak-si-vedly-stavebni-sporitelny-v-roce-2022/>
- [22] MAREK, David, Magdalena ŘEHÁKOVÁ, Václav FRANČE a Daniel PELNÁŘ. COVID-19. In: *Deloitte* [online]. 2020, Ekonomické dopady [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/COVID-19-ekonomicke_dopady.pdf
- [23] MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2020. Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>
- [24] MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2022. Makroekonomická predikce – srpen 2022. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2022/makroekonomicka-predikce-srpen-2022-48511>
- [25] MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2023. Makroekonomická predikce – srpen 2022. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-duben-2023-50912>
- [26] MODRÁ PYRAMIDA, 2023a. Náš příběh. *Modrá pyramida* [online]. Praha: Modrá pyramida [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh>
- [27] MODRÁ PYRAMIDA, 2023b. Přehled úrokových sazeb Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. In: *modrapyramida.cz* [online]. modrapyramida.cz, 05. června 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/getmedia/06e86958-2d63-4079-8241-abb5144ebaa1/urokovy-listek-platny-od-5-6-2023.pdf.aspx>

- [28] MONETA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, 2023b. Přehled úrokových sazeb. In: *moneta.cz* [online]. c2023 *moneta.cz*, 06. dubna 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-prehled-urokovych-sazeb.pdf>
- [29] MONETA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, 2023c. Sazebník úhrad za poskytované služby. In: *moneta.cz* [online]. c2023 *moneta.cz*, 01. dubna 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby.pdf>
- [30] MONETA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, c2023a. Jak lze získat maximální výši státní podpory. *MONETA Stavební spořitelna* [online]. Praha: MONETA Stavební spořitelna [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-lze-ziskat-maximalni-vysi-statni-podpory->
- [31] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, c2023a. Co je to překlenovací úvěr? *Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA* [online]. Praha: Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-preklenovaci-uver/>
- [32] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, c2023b. Jak funguje překlenovací úvěr? *Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA* [online]. Praha: Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/jak-funguje-preklenovaci-uver/>
- [33] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, c2023d. Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. č. 234. In: *rsts.cz* [online]. c2023 *rsts.cz*, 28. března 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/oceneni/>
- [34] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, c2023c. O nás. *Raiffeisen Stavební spořitelna*. [online]. Praha: Raiffeisen Stavební spořitelna [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen/raiffeisen-stavebni-sporitelna>
- [35] STAVEBKY.CZ, 2016. Překlenovací úvěr. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>
- [35] STAVEBKY.CZ, 2023a. MONETA Stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/wust/>

- [36] STAVEBKY.CZ, 2023b. Obchodní výsledky stavebních spořitel. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/obchodni-vysledky-stavebnich-sporitelen/>
- [37] STAVEBKY.CZ, 2023c. Přehled tarifů. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>
- [38] STAVEBKY.CZ, 2023d. Úvěry na bydlení – statistiky ČNB. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-07-12]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/uvery-na-bydleni-statistiky-cnb/#>
- [39] STAVEBKY.CZ, 2023e. Hospodářské výsledky stavebních spořitel. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2023-07-07]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/ekonomicke-ukazatele-stavebnich-sporitelen/>
- [40] STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, c2023b. Online stavební spoření od Buřinky. In: *buřinka.cz* [online]. buřinka.cz, 01.ledna 2023 [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/media/2021/10/infomacni-list-produktu-stavebni-sporeni.pdf>
- [41] STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, c2023a. Základní údaje o společnosti. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. Praha: Stavební spořitelna České spořitelny [cit. 2023-06-22]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/o-nas/o-burince/zakladni-udaje-o-spolecnosti/>