

Univerzita Pardubice

**Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomických věd**

**Analýza stavebního spoření v ČR a komparace
s ostatními státy Evropy**

Bc. Miroslava Skřivánková

**Diplomová práce
2013**

PROSTOR PRO ZADÁVACÍ LIST

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci 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 27. 6. 2013

Bc. Miroslava Skřivánková

PODĚKOVÁNÍ:

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce prof. RNDr. Bohuslavu Sekerkovi, CSc. za jeho odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

ANOTACE

Diplomová práce se zabývá systémem stavebního spoření, jeho vývojem a analýzou aktuální situace na trhu stavebního spoření, včetně legislativních změn. Práce se rovněž věnuje vývoji systému stavebního spoření ve vybraných státech Evropy. V závěrečné části práce je provedena predikce vývoje základních ukazatelů stavebního spoření pro následující období.

KLÍČOVÁ SLOVA

Stavební spořitelna, stavební spoření, cílová částka, překlenovací úvěr, státní podpora, smlouva o stavebním spoření, úrok

TITLE

Analysis of building savings in the Czech Republic and comparison with other European countries

ANNOTATION

This thesis deals with the building savings system, its evolution and with analysis of the current market situation, including legislative changes. The work is also dedicated to the development of building savings system in selected European countries. A prediction of basic indicators of building savings for next years is also included.

KEYWORDS

Building society, building saving, target amount, bridge loan, state subsidy, building savings contract, interest rate

OBSAH

ÚVOD.....	9
1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	11
1.1 VZNIK A ÚČEL STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	11
1.2 LEGISLATIVNÍ VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....	13
1.3 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	16
1.3.1 Založení.....	16
1.3.2 Spořicí fáze.....	19
1.3.3 Úvěrová fáze.....	19
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH EVROPY.....	23
2.1 SLOVENSKO.....	23
2.1.1 Prvá stavebná spořitelňa.....	25
2.1.2 Wüstenrot stavebná spořitelňa.....	28
2.1.3 ČSOB stavebná spořitelňa.....	30
2.2 VELKÁ BRITÁNIE.....	33
2.3 NĚMECKO.....	40
2.4 RAKOUSKO.....	43
2.5 DALŠÍ ZEMĚ.....	48
2.6 KOMPARACE.....	49
3 TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	51
3.1 VÝVOJ TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A AKTUÁLNÍ SITUACE.....	51
3.2 STÁTNÍ PODPORA A JEJÍ VÝVOJ.....	55
3.3 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČESKÉ REPUBLICE.....	58
3.3.1 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	59
3.3.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.....	62
3.3.3 Českomoravská stavební spořitelna.....	66
3.3.4 Stavební spořitelna Wüstenrot, a.s.....	71
3.3.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	76
3.3.6 Komparace stavebních spořitelen působících v ČR.....	78
3.4 PREDIKCE DALŠÍHO VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR.....	83
ZÁVĚR.....	90
POUŽITÁ LITERATURA A INTERNETOVÉ ZDROJE.....	92
SEZNAM PŘÍLOH.....	100

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Rozložení trhu stavebního spoření na Slovensku k 31. 12. 2005.....	25
Tabulka 2: Prvá stavebná sporiteľňa – základní údaje	25
Tabulka 3: Wüstenrot stavebná sporiteľňa - základní údaje.....	28
Tabulka 4: ČSOB stavebná sporiteľňa - základní údaje.....	31
Tabulka 5: Počet stavebních spořitelen a výše celkových aktiv.....	39
Tabulka 6: Parametry stavebního spoření (k 30. 6. 2010).....	50
Tabulka 7: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření.....	52
Tabulka 8: Přehled stavebních spořitelen.....	59
Tabulka 9: Základní údaje - Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	60
Tabulka 10: Vybrané ekonomické ukazatele - Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	60
Tabulka 11: Přehled produktů pro financování bydlení	62
Tabulka 12: Základní údaje – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	63
Tabulka 13: Vybrané ekonomické ukazatele – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	64
Tabulka 14: Přehled produktů pro financování bydlení - Modrá pyramida	65
Tabulka 15: Základní údaje - Českomoravská stavební spořitelna a.s.....	67
Tabulka 16: Vybrané ekonomické ukazatele - Českomoravská stavební spořitelna a.s.	67
Tabulka 17: Přehled úvěrových programů - ČMSS	69
Tabulka 18: Přehled překlenovacích úvěrů - ČMSS	71
Tabulka 19: Základní údaje - Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.....	73
Tabulka 20: Vybrané ekonomické ukazatele - Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.	74
Tabulka 21: Základní údaje - Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	76
Tabulka 22: Vybrané ekonomické ukazatele - Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	77
Tabulka 23: Predikce - počet nově uzavřených smluv I.....	83
Tabulka 24: Predikce - počet nově uzavřených smluv II.	84
Tabulka 25: Vývoj objemu úspor (mld. Kč).....	85
Tabulka 26: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč)	86
Tabulka 27: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)	87
Tabulka 28: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv (tis. Kč).....	88

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Parametr ohodnocení	20
Obrázek 2: Překlenovací úvěr - schéma	21
Obrázek 3: Vlastnická struktura	26
Obrázek 4: Vývoj počtu smluv a stavu vkladů v letech 2008 - 2012.....	27
Obrázek 5: Počet nových smluv a objem cílových částek v letech 2007 - 2011.....	30
Obrázek 6: Výše základního jmění spořitelen.....	32
Obrázek 7: Podíly stavebních spořitelen na úvěrech, duben 2013	33
Obrázek 8: Vývoj počtu stavebních spořitelen a výše celkových aktiv	38
Obrázek 9: Stavební spořitelny dne výše celkových aktiv	39
Obrázek 10: Počet nově uzavřených smluv v letech 2008 - 2012.....	44
Obrázek 11: Počet účtů stavebního spoření.....	45
Obrázek 12: Vklady na účtech stavebního spoření (mld. Eur).....	46
Obrázek 13: Objem poskytnutých úvěrů (mld. Eur)	46
Obrázek 14: Objem prostředků vynaložených na výplatu státní podpory (mil. Eur).....	47
Obrázek 15: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	52
Obrázek 16: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami.....	53

Obrázek 17: Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření	53
Obrázek 18: Celkový počet poskytnutých úvěrů.....	54
Obrázek 19: Úvěry celkem - objem (mld. Kč)	54
Obrázek 20: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč).....	56
Obrázek 21: Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok (Kč).....	57
Obrázek 22: Podíl výdajů na státní podporu stavebního spoření na celkových výdajích státního rozpočtu.....	57
Obrázek 23: Vývoj bilanční sumy (mld. Kč)	79
Obrázek 24: Čistý zisk (mld. Kč)	80
Obrázek 25: Vývoj objemu vkladů (mld. Kč)	81
Obrázek 26: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč).....	82
Obrázek 27: Podíly stavebních spořitelén na poskytnutých úvěrech (2012).....	82
Obrázek 28: Predikce - nově uzavřené smlouvy I.	84
Obrázek 29: Predikce - nově uzavřené smlouvy II.....	85
Obrázek 30: Vývoj objemu úspor (mld. Kč)	86
Obrázek 31: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč).....	87
Obrázek 32: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč).....	88
Obrázek 33: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv (tis. Kč)	89

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních životních potřeb, kterou se mnozí lidé snaží uspokojit. Je to potřebná životní jistota. Chci-li bydlet, mám na výběr ze dvou variant. Tou první je pronajmout si byt – tedy půjčit si byt od vlastníka a za to měsíčně platit nájem. Druhou možností potom je koupit si vlastní bydlení. Vždyť vlastním-li domek, nemusím se každý měsíc shánět po penězích na nájem a stačí hradit běžné provozní výdaje. To je velké plus zejména u lidí důchodového věku, kdy z peněz vyplacených jim jako důchod prostě nelze platit nájem a ještě mít dostatek peněz na živobytí. Naproti tomu velké množství zejména mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit, volí bydlení v podnájmu. Účel to jistě splní, ale je potřeba si uvědomit, že po tu dobu, co platím nájem, jsem mohla zhruba stejnou částku platit na hypotéku či úvěr ze stavebního spoření a tedy investovat do něčeho, co po splacení skutečně bude moje.

Pořídit si vlastní bydlení, ať už byt či dům, je přáním mnoha lidí. Vlastní bydlení má mnoho nesporných výhod. Bohužel ne všichni si můžeme dovolit pořídit si bydlení z prostředků, které máme aktuálně k dispozici. Vezmu-li to z pohledu mladého pracujícího člověka, dejme tomu čerstvého absolventa VŠ (pro jednoduchost předpokládejme, že je zaměstnán na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou), má několik možností. Buď pochází z dobře situované rodiny, pro kterou není problém mu bydlení zabezpečit. Takové štěstí ale většina lidí nemá. Nebo může žít v podnájmu a ukládat peníze na spořicí účet, počkat až naspoří celou potřebnou částku a následně bydlení pořídit. To je ale dlouhodobá záležitost, navíc při téhle situaci část svého příjmu odčerpává tím, že platí nájem, který také nebývá úplně nízký. Nebo může využít stavební spoření, kde bude nejprve po několik let pravidelně spořit, a následně může získat úvěr. Stavební spořitelny také nabízejí tzv. překlenovací úvěry, jejichž pomocí se dá bytová potřeba financovat dříve, než jsou splněny podmínky pro získání řádného úvěru. Poslední možností je vzít si rovnou hypotéku u některé banky, která aktuálně nabízí nejlepší možné podmínky.

Tato práce se zabývá problematikou stavebního spoření. Je rozdělená do tří hlavních kapitol. První kapitola je teoretická a je věnována stavebnímu spoření v České republice. Je zde krátce popsán vznik stavebního spoření, jeho účel. Podrobněji se věnuji legislativnímu vývoji, neboť stavební spoření od svého vzniku v roce 1993 prošlo několika výraznými změnami, které podstatně ovlivnily i jeho oblíbenost u klientů. Navíc i v současné době stále probíhají diskuse ohledně dalších plánovaných změn v systému stavebního spoření, včetně

možnosti, že by tento produkt nově nabízely i komerční banky. Dále je v první kapitole popsán průběh stavebního spoření a důrazem na úvěrovou fázi.

Druhá kapitola je věnována stavebnímu spoření a jeho vývoji ve vybraných zemích Evropy. Důraz je zde kladen zejména na vznik, vývoj a aktuální situaci na trhu stavebního spoření na Slovensku. Zde začalo stavební spoření fungovat zhruba ve stejné době jako v České republice, proto mě zajímá, jak moc je slovenský systém podobný tomu našemu a jaké jsou hlavní rozdíly. Podrobně bude rozebrán také rakouský systém. Nelze opomenout ani Velkou Británii (kde můžeme hledat prvopočátky stavebního spoření) a Německo (kde postupně vykrytalizoval dnes používaný model stavebního spoření). Nastíněná bude i situace v dalších zemích, jako je například Maďarsko či Chorvatsko, kde k rozvoji stavebního spoření dochází právě v této době.

Třetí kapitola je věnována podrobné analýze trhu stavebního spoření v České republice. Zde budou zpracována zejména data získaná ze stránek Ministerstva financí České republiky a výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelen. Zajímám se o takové údaje jako je například počet nově uzavřených smluv či objem poskytnutých úvěrů za vybrané časové období. V této kapitole bude věnován prostor i státní podpoře, jejímu vývoji a současné situaci. V práci bude zařazena i podkapitola věnovaná stavebním spořitelnám, které na našem trhu působí. Rozebrány budou konkrétní produkty (spořicí i úvěrové), které stavební spořitelny nabízejí a za jakých podmínek. Bude provedena důsledná komparace všech pěti stavebních spořitelen, sledovány budou základní ukazatele, jako je bilanční suma, čistý zisk či objem vkladů a poskytnutých úvěrů. V závěru práce bude provedena i predikce dalšího vývoje stavebního spoření na období maximálně tří let.

Cílem mé práce je podrobně analyzovat trh stavebního spoření v České republice, zaměřit se na postupný legislativní vývoj a veškeré změny, které byly provedeny, dále provést predikci vývoje v následujících letech. V práci nebude chybět ani podrobná studie produktů, které stavební spořitelny nabízejí. Dále je cílem práce analyzovat situaci na trhu stavebního spoření v jiných státech Evropy a provést důslednou komparaci zejména se zeměmi jako je Slovensko či Rakousko.

1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

1.1 Vznik a účel stavebního spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované instituce. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává nárok na úvěr ze stavebního spoření – pokud splní další podmínky. Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru, pro který jsou charakteristické nízké a pevné úrokové sazby po celou dobu jeho splácení. Stavební spoření je ve své podstatě uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.¹

Na rozdíl od obvyklého bankovního modelu totiž nevychází ze zdrojů, které banka kupuje na trhu, ale opírá se o stabilní vklady relativně početné klientské základny. Navíc jsou stavební spořitelny omezeny v nakládání s penězi klientů tak, že jim nejsou zpřístupněny rizikové obchody. V situaci, kdy přišla finanční krize, stavební spořitelny velmi silně prokázaly onu definiční stabilitu. Zatímco banky musely čelit složitému vývoji na trhu, stavební spořitelny, které jsou daleko více oddělené od přirozeného vývoje kapitálového trhu, prováděly svou běžnou činnost stále stejným způsobem a bez závažných dopadů do své stability. Je možné dokonce tvrdit, že na rozdíl od bank stavební spořitelny nekrachují vůbec. Novodobá historie stavebního spoření napříč Evropou nezná zkrachovalou stavební spořitelnu. Známé jsou jen případy akvizic stavebních spořitelen z důvodů obchodních. Klienti nebyli dotčeni nikdy.²

Založení první instituce připomínající pozdější stavební spořitelny se datuje do roku 1775, do Birminghamu v Anglii, kde vzniklo sdružení Ketley's Building Society. Vznik tohoto i dalších podobných spolků byl dán potřebou financovat bytové potřeby ale i podnikání drobných řemeslníků. Oproti současnému stavu si tyto „stavební spořitelny“ kladly za cíl získání prostředků pro omezený okruh střadatelů a po splnění tohoto cíle opět zanikaly. V 19. století vznikaly stavební spořitelny i v Austrálii a na Novém Zélandu, v Jižní Africe, Brazílii, USA a Kanadě. Největšího rozšíření však dosahují stavební spořitelny v Německu. První spolek předznamenávající budoucí stavební spořitelny a fungující na principu kolektivního spoření byl založen v Bielefeldu v roce 1885. Tento spolek byl znám jako Stavební spořitelna pro každého. K opravdovému rozkvětu stavebního spoření v Německu došlo během

¹ Stavební spoření - co to je?. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

² Proč finanční krize stavební spoření nikde na světě nepostihla. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. 2012 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/proc-financi-krize-stavebni-sporeni-nikde-na-svete-nepostihla/>

poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O jeho rozvoj se tehdy zasadil především Georg Kropp. Dnes používaný model stavebního spoření vykrytalizoval právě v Německu, a to ve 30. letech.^{3,4,5}

Ve Východní Evropě se stavební spoření začalo rozvíjet v první polovině devadesátých let. Jednalo se zejména o Českou republiku, Slovensko či Maďarsko. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích následně vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení. Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Přestože je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. V současné době má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku a pomalu začíná získávat na oblibě i v Číně.⁶ Podrobnějšímu vývoji stavebního spoření v některých vybraných zemích EU se budu zabývat v samostatné kapitole této práce.

Poskytovat stavební spoření smějí v České republice pouze specializované instituce – stavební spořitelny. Ty kromě poskytování stavebního spoření nesmějí nabízet a provozovat žádné jiné typy bankovních služeb. Zákon o stavebním spoření předepisuje přísná kritéria, jak smějí stavební spořitelny investovat prostředky účastníků – vkladatelů. Stavební spořitelny mohou investovat pouze do finančních nástrojů s velmi nízkou mírou rizika, jako jsou např. státní dluhopisy. Důvodem pro tato přísná kritéria je zvýšení bezpečnosti pro vkladatele a zvýšení finanční stability.⁷

Stavební spoření tedy vzniklo za účelem řešení otázky vlastního bydlení. V poslední době ale atraktivita stavebního spoření klesá. Podíl na tom má jednak snižování státní podpory ke stavebnímu spoření, ale i aktuální situace na trhu hypoték, které jsou v současnosti výhodnější. Stavební spoření a hypotéky se ale nemusí nutně vylučovat, naopak se mohou vhodně doplňovat. Příkladem je situace, kdy si chceme vzít hypotéku, ale nemáme nic naspořeno. 100% hypotéku je totiž velmi těžké získat, a pokud už nám je nabídnuta, tak za velmi nevýhodných podmínek. Řešení této situace nám nabízí právě stavební spoření, kdy si po skončení spořicí fáze (či po naspoření určitého procenta cílové částky) můžeme vzít úvěr

³ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, s. 12. ISBN 978-80-86929-30-9.

⁴ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 10. ISBN 978-80-86929-63-7.

⁵ Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelien* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

⁶ Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelien* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

⁷ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002, s. 4. ISBN 80-86517-29-2.

ze stavebního spoření. Do určité výše (každá stavební spořitelna nabízí jiné podmínky) je úvěr poskytován bez zajištění nemovitostí, tyto prostředky tedy potom můžeme použít k získání hypotéky, kde je zajištění nemovitostí nutností.

1.2 Legislativní vývoj stavebního spoření v ČR

Jak bylo již výše napsáno, stavební spoření bylo do České republiky importováno počátkem 90. let. První zákon o stavebním spoření byl připravován již v roce 1992 ještě na půdě Federálního shromáždění ČSFR, v platnost ale vstoupil až po vzniku České republiky pod číslem 96/1993. Následoval postupný vznik celkem šesti stavebních spořitelen s větší či menší účastí německých nebo rakouských stavebních spořitelen. Velkou popularitu si u nás stavební spoření rychle získalo i přesto, že se jednalo o bankovní produkt u nás do té doby neznámý. K úspěchu stavebního spoření nemalou měrou přispěla státní podpora, která byla velmi silnou motivací pro vstup nových účastníků do tohoto systému. Neméně důležitá byla také účast zkušených zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních spořitelkách, díky čemuž byly stavební spořitelny vnímány jako spolehlivé a bezpečné finanční ústavy. V devadesátých letech, kdy se řada bank potýkala s problémy, byly stavební spořitelny na českém bankovním trhu stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla nikdy zpochybněna.⁸ Je třeba říci, že zpočátku klienti chápali stavební spoření zejména jako výhodnou formu ukládání peněz. Teprve později se začíná prosazovat základní myšlenka stavebního spoření, kterou je financování bydlení – pořízení vlastního bytu, domu nebo také rekonstrukce a renovace stávajícího.⁹

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. upravuje jak činnost stavebních spořitelen, tak i podmínky pro poskytování státní podpory. Ta se připisuje na účty stavebního spoření zálohově a je klientovi vyplacena po ukončení fáze spoření jen v případě, že splní podmínky stanovené zákonem. Pokud účastník stavebního spoření podmínky nesplní, státní podpora není vyplacena a vrací se do státního rozpočtu. Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření měl každý klient právo získat státní podporu ve výši 25% z ročně naspořené částky, maximálně však 4500 Kč. Vázací lhůta¹⁰ byla stanovena na dobu pěti let. Státní podpora je účastníkovi připisována na účet každoročně ve formě záloh. Počet let, po která může klient čerpat na jednu smlouvu státní podporu, není nijak ze zákona omezen. Podstatné je však ustanovení o účelovosti využití naspořených prostředků včetně

⁸ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 14. ISBN 978-80-86929-63-7.

⁹ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, s. 23-24. ISBN 978-80-86929-30-9.

¹⁰ Doba, po kterou účastník nesmí nakládat s vkladem, aniž by přišel o státní podporu

státní podpory – čerpá-li účastník úvěr před vypršením vázací lhůty, musí být veškeré prostředky využity k řešení bytových potřeb. Dojde-li k poskytnutí úvěru až po skončení vázací lhůty, vztahuje se tato účelovost pouze na úvěrové zdroje. Uspořené prostředky, které jsou navíc zhodnocené o státní podporu a úroky, může po vázací lhůtě účastník použít k libovolným účelům.

S účinností od 1. července 1995 byl zákon novelizován (zákonem č. 83/1995 Sb.) s dopady zejména do procesní oblasti, kdy nejvýznamnější bylo ustanovení o možnosti poskytovat překlenovací úvěry. Mnohem podstatnější změny však přinesla novelizace zákonem č. 423/2003 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2004. Kromě úprav souvisejících s členstvím České republiky v EU tato novela upravila zejména výši státní podpory, což se výrazně dotklo účastníků stavebního spoření. Výše státní podpory byla touto novelou stanovena na 15% z ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Došlo tím tedy ke snížení maximální výše státní podpory, kterou může účastník získat za jeden rok, a to o 1 500 Kč na 3 000 Kč. Další důležitou změnou bylo prodloužení vázací lhůty na 6 let. Toto snížení státní podpory se vztahovalo pouze na smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004, u smluv uzavřených před vstoupením novely v platnost byla státní podpora i nadále vyplácena v původní výši.

Další významnější změna zákona je novela č. 292/2005 Sb., která s účinností od 1. 10. 2005 stanovuje povinnost stavební spořitelny deklarovat při uzavření smlouvy budoucí vývoj poplatků, které jsou spojeny s vedením účtu klienta. Zároveň byla ustanovena povinnost stavebních spořitelen k připsání obdržených záloh státní podpory na účet účastníka do druhého dne po jejím obdržení. Další úprava Zákona o stavebním spoření se týkala změny v definici účastníků, kteří nejsou občany ČR (zákon č. 161/2006 Sb. s účinností od 1. 4. 2006) a úpravy poskytování informací Ministerstvem vnitra ČR pro výkon státní kontroly (zákon č. 342/2006 Sb. s účinností od 1. 7. 2006).¹¹

K dalším změnám legislativních pravidel stavebního spoření dochází v roce 2010. Důvodem pro novelu zákona bylo zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci reformy veřejných financí, dále pak sjednocení podmínek pro všechny smlouvy při zaručení funkčnosti systému stavebního spoření do budoucna. Novela byla v obou komorách Parlamentu schválena na podzim roku 2010, tehdy byla také podepsána prezidentem republiky. Nový zákon nabyl účinnosti od 1. ledna 2011 a nové podmínky zde stanovené se vztahují na všechny smlouvy. Hlavní změny vyplývající z této novely se týkaly hned několika oblastí. Za prvé byl novelou upraven výpočet státní podpory. Její výše byla stanovena na

¹¹ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, s. 23-24. ISBN 978-80-86929-30-9.

10 % z částky uspořené v kalendářním roce. Maximální částka, ze které je nyní možno státní podporu vypočítat, je 20 tisíc korun. Státní podpora za jeden kalendářní rok je tak maximálně 2 000 Kč. Za druhé, stavební spoření nebude již nadále osvobozeno od daně, kterou platí klienti standardních bank z výnosů, které jim plynou z úroků. Úroky budou zdaněny 15 % a odváděny srážkou. Srážku provádí stavební spořitelna. Novela zákona dále umožňuje nárokovat státní podporu na více smluv uzavřených jednou fyzickou osobou. Nárok však bude uspokojen pouze do celkové výše maximální státní podpory, která činí 2.000 Kč a přednostně se bude státní podpora připisovat na smlouvy dříve uzavřené až do vyčerpání maximálního nároku. Před touto novelou se tento režim týkal pouze smluv uzavřených po 1. 1. 2004.¹²

Jednání o dalších změnách ve stavebním spoření však nejsou zdaleka u konce. V dubnu roku 2012 vláda schválila novelu zákona o stavebním spoření. Nově by tak od roku 2014 mohlo být stavební spoření se státním příspěvkem využito jen na bydlení, na penzijní připojištění nebo školné na vysokých školách. Další významnou změnou je, že stavební spoření by měly nově nabízet i univerzální banky, a to za odlišných podmínek než mají nynější spořitelny. Zpřístupnění stavebního spoření i univerzálním bankám odůvodňuje ministerstvo posílením konkurenčního prostředí a stability systému. Stavební spořitelny s tímto krokem ale nesouhlasí a věří, že v průběhu legislativního procesu dojde ke změnám.¹³

Zástupci stavebních spořitelen sdružených v Asociaci českých stavebních spořitelen uvádějí, že změna systému znamená faktické zrušení stavebního spoření. Své tvrzení dokládají tím, že uvedená novela mění princip systému natolik, že stavební spoření přestává v univerzální bance existovat, zůstává pouze jeho název. Banka sbírá s pomocí státní podpory vklady, není však motivována nabízet jiné než ze zákona povinné úvěry ze stavebního spoření. Se zbylými penězi potom může dělat cokoliv – na rozdíl od stavební spořitelny. Otevřením systému tak zcela mizí základní princip přesměrování peněz do oblasti bydlení. Pro stavební spořitelnu je totiž nejatraktivnější povolenou činností poskytování úvěrů na bydlení. Pro banku ale nikoliv, ta má neomezené možnosti činností. V důsledku toho tak ze stavebního spoření zůstává pouze název a možnost strádat se státním příspěvkem, avšak

¹² Legislativa. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. 2011 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>

¹³ Stavební spoření se razantně promění. Vláda schválila největší změny od roku 1993. *Byznys.ihned.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-55481900-stavebni-sporeni-se-razantne-promeni-vlada-schvalila-nejvetsi-zmeny-od-roku-1993>

system stavebního spoření jako takový mizí. Vytrácí se nejen vyšší bezpečnost, ale i zájem specializované instituce poskytovat nízko úročené účelové úvěry.¹⁴

Dne 6. 2. 2013 poslanci propustili novelu zákona o stavebním spoření prvním čtením. Zákon má tak podrobně posoudit Rozpočtový výbor a Hospodářský výbor. Rozpočtový výbor dne 28. 2. 2013 doporučil Sněmovně, aby vládní návrh změn ve stavebním spoření zamítla. Návrh na zamítnutí vznesl sociální demokrat Alfréd Michalík. Pro zamítnutí vládní novely hlasovalo deset poslanců, proti zamítnutí jich bylo osm. Dne 24. 4. 2013 se na internetových stránkách ihned.cz objevily nové aktuální informace. Uvádí se zde, že vláda původně počítala s tím, že peníze ze spoření bude možné použít pouze účelově, a toto opatření by se týkalo jak nově uzavřených smluv, tak stávajících smluv. Nyní se ale ozývají názory, že toto omezení by mělo platit pouze na smlouvy uzavřené od roku 2014. Některým poslancům se také nelíbí plán otevření stavebního spoření komerčním bankám. Dne 25. 5. 2013 sněmovní hospodářský výbor doporučil Sněmovně, aby podpořila návrh změn ve stavebním spoření ve znění pozměňovacích návrhů, které byly výborem projednány a přijaty. Toto usnesení výboru ale neznamená konečné rozhodnutí, protože o zákonu musí rozhodnout celá Sněmovna.^{15,16}

1.3 Průběh stavebního spoření

Princip stavebního spoření je jednoduchý. Nejprve se uzavře smlouva se stavební spořitelnou, v níž účastník přistoupí na její obchodní podmínky a zaváže se ukládat na svůj účet pravidelné splátky. Rytmus spoření volí podle sebe. Stát k těmto příspěvkům přidává další peníze, tzv. státní podporu. Spořicí cyklus trvá šest let. Cílem je naspořit určitou částku, aby účastník mohl získat výhodný úvěr. Stavební spoření však bylo hojně využíváno nejen za účelem financování bydlení, ale i pro výhodné zhodnocení úspor, které byly (a stále jsou) často využívány jinak než na bydlení.

1.3.1 Založení

Když už se někdo rozhodne založit si stavební spoření, měl by si nejprve zjistit aktuální podmínky na trhu stavebního spoření a porovnat nabídky jednotlivých stavebních spořitel.

¹⁴ Proč je změna systému faktickým zrušení stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2012 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/proc-je-zmena-systemu-faktickym-zru-enim-stavebnihosporeni/>

¹⁵ Aktuálně. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/aktualne/>

¹⁶ Revoluce ve stavebním spoření: Chystají se další změny, Kalousek ustupuje. *Ihned.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-05-29]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-59748860-velke-zmeny-ve-stavebnim-sporeni>

Zvlášť v dnešní době, kdy popularita stavebního spoření upadá, je pro stavební spořitelnu zajímavý každý jednotlivý klient. Aby klienty získala, nabízí často různé bonusy a odměny.

Na úvod je třeba uvést, že účastníkem stavebního spoření (tedy tím, kdo se stavební spořitelnou uzavřel smlouvu o stavebním spoření) nemusí být nutně jen fyzická osoba, může jím být i osoba právnická. Účastníkem se tedy může stát:

- Občan ČR nebo občan Evropské unie s povolením k pobytu v ČR a rodným číslem,
- fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a rodným číslem,
- právnická osoba s IČ a se sídlem na území ČR.¹⁷

Rozdíl mezi stavebním spořením uzavřeným fyzickou a právnickou osobou je v tom, že zatímco fyzická osoba má nárok na státní podporu, osoba právnická tento nárok nemá.

Při výběru stavební spořitelny je dobré si předem rozvážit, na co bude chtít klient své stavební spoření v budoucnu využít - zda chce jen spořit, nebo zda bude čerpat úvěr. Co se týká některých základních kritérií výběru, je například důležité zajímat se o výsledky hospodaření stavebních spořitel - zejména proto, že stavební spoření je dlouhodobou záležitostí. Neméně důležitým kritériem výběru je produktová nabídka a úroveň poradenství a klientského servisu. Je třeba mít také na paměti, že i za založení smlouvy se stavební spořitelnou se platí poplatek, při výběru stavební spořitelny můžeme tedy zohlednit i výši poplatku.¹⁸

Ve chvíli, kdy je vybrána stavební spořitelna, u které klient chce podepsat smlouvu, přichází na řadu výběr vhodného tarifu. Jednotlivé tarify se od sebe liší - například výší úrokových sazeb, výší předepsaných minimálních vkladů či podmínkami pro přidělení a splácení úvěru. Je proto důležité si uvědomit, za jakým účelem účastník stavebního spoření zakládá – zda chce jenom spořit, nebo následně i čerpat úvěr. Toto je třeba zohlednit při výběru konkrétního tarifu.

Smlouva o stavebním spoření, kterou mezi sebou uzavírají účastník stavebního spoření a stavební spořitelna, obsahuje několik důležitých náležitostí:

- Cílovou částku,
- úrokovou sazbu vkladů i poskytnutého úvěru,

¹⁷ Seznam pojmů. *Modrá pyramida* [online]. 2013 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/aktualne/lexikon-stavebniho-sporeni/>

¹⁸ Zpracováno dle: Jak si vybrat stavební spořitelnu. *Měšec.cz* [online]. 2005 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-si-vybrat-stavebni-sporitelnu/>

- podmínky, které musí účastník splnit, aby mohl získat úvěr ze stavebního spoření,
- způsob splácení poskytnutého úvěru.

Klíčovým parametrem smlouvy o stavebním spoření je cílová částka. Ta představuje celkový finanční objem, který klient pomocí stavebního spoření získá, přičemž část naspoří a část získá formou úvěru. Od této hodnoty se dále odvozují i další parametry smlouvy – například výše splátky úvěru bývá určena jako součin cílové částky a stanoveného koeficientu; podobným způsobem bývá stanovována výše měsíční úložky účastníka ve fázi spoření atd.

Úrokové sazby pro úročení vkladů i poskytnutého úvěru jsou ze zákona stanoveny jako pevné a jejich rozdíl nesmí přesáhnout tři procentní body. Zákon umožňuje výjimku pouze v případě, kdy klient po určité době spoření neprojeví zájem o poskytnutí úvěru. Klientovi je již při podpisu smlouvy o stavebním spoření garantována pevná úroková sazba pro fázi spoření i pro fázi úvěru, který mu může být po nějaké době poskytnut. Úrokové sazby jsou proto považovány za jednu z rozhodujících výhod stavebního spoření.

Další náležitostí smlouvy jsou podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Tyto podmínky obvykle zahrnují povinnost dosáhnout předepsaného hodnotícího čísla, naspořit určitou částku, případně splnit další požadavky. Jedná se o jeden z klíčových bodů smlouvy o stavebním spoření, protože právě tyto podmínky zajišťují rovnováhu mezi vklady a poskytnutými úvěry. Pokud by tyto podmínky nebyly správně nastaveny, mohlo by dojít k situaci, kdy by čerpání úvěrů převýšilo přísun vkladů od spořicíh účastníků a stavební spořitelna by na poskytování úvěrů neměla dostatek prostředků.

Pro stavební spoření je typické, že smlouva o stavebním spoření obsahuje výši splátek úvěru. Mohlo by se to zdát předčasné, nicméně účastníkům to přináší jistotu, protože předem vědí, jak případný úvěr zatíží jejich rozpočet. Úvěr ze stavebního spoření je splácen pravidelnými měsíčními splátkami, které pokrývají jistinu i úroky. Měsíční splátky jsou ve smlouvě sjednávány jako minimální. Účastník tedy může splácet úvěr rychleji, ale naopak stavební spořitelna nemá právo po účastníkovi vyšší splátky vyžadovat.¹⁹

Jsou-li sjednány všechny náležitosti a podepsána smlouva, nastupuje spořicí fáze.

¹⁹ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 15-16. ISBN 978-80-86929-63-7.

1.3.2 Spořicí fáze

Na začátku spoření je tedy zvolena cílová částka (stanovená ve smlouvě), které chce klient dosáhnout. Ta se skládá z vložených prostředků, úroků, přiznané státní podpory a úvěru, přičemž prostředky na účtu by tuto částku neměly překročit. Státní podpora je pravidelně připisována na účet ve výši stanovené zákonem (aktuálně tedy maximálně 2000 Kč ročně). Ve spořicí fázi klient ukládá měsíční vklad, obvykle ve výši 0,4 – 0,7% cílové částky. Výše měsíční úložky je kalkulována zpravidla tak, aby klient během 5-7 let naspořil stanovenou částku potřebnou pro přidělení²⁰ (obvykle se jedná o 30 – 50% cílové částky).

Během spořicí fáze může klient smlouvu kdykoli vypovědět, přičemž výpovědní lhůta bývá obvykle 3 měsíce. Je-li smlouva vypovězena do šesti let²¹ od uzavření smlouvy, znamená to ztrátu nároku na státní podporu. Stavební spořitelny navíc předčasnou výpověď zpoplatňují. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou a délka spoření je fakticky omezena pouze výší cílové částky. Není tedy možné naspořit více než je sjednaná cílová částka. Pokud účastník stavebního spoření dosáhne cílové částky, musí smlouvu vypovědět, nebo může požádat o navýšení cílové částky. Ovšem ne každému musí být v této žádosti vyhověno. Pokud klient vypoví smlouvu o stavebním spoření v průběhu fáze spoření, vzdává se tím nároku na poskytnutí úvěru a do úvěrové fáze vůbec nevstoupí.^{22,23}

1.3.3 Úvěrová fáze

Splní-li klient v průběhu spořicí fáze podmínky pro přidělení, může (ale nemusí) získat úvěr ze stavebního spoření. Je zcela na volbě klienta, jestli má zájem o přidělení a následné poskytnutí úvěru bezprostředně po splnění předepsaných podmínek, nebo později. Klient může nadále pokračovat ve spoření a smlouvu ukončit výpovědí i poté, co splnil podmínky pro přidělení. V úvodu kapitoly věnované úvěrové fázi je třeba zmínit, že u stavebního spoření existují dva různé druhy úvěrů, a to úvěr řádný, a úvěr překlenovací.

Pro pochopení problematiky je třeba na tomto místě upozornit na rozdíl mezi poskytnutím a přidělením úvěru a vysvětlit tak často používaný pojem „přidělení“. Poskytnutí úvěru je obecný pojem, který používají všechny finanční ústavy. Znamená uzavření úvěrové smlouvy a následnou výplatu úvěru. Přidělení úvěru je pojem specifický pro stavební spoření. Je to nutná, ale ne postačující podmínka pro poskytnutí úvěru. Dokud účastník nedosáhne

²⁰ Přidělení vysvětleno v následující kapitole.

²¹ Pro smlouvy uzavřené před 1. 1. 2004 je tato lhůta pětiletá.

²² Fáze spoření. *Měšec.cz* [online]. 2010 [cit. 2013-03-21]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/faze-sporeni/>

²³ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 18. ISBN 978-80-86929-63-7.

přidělení, úvěr mu nemůže být vyplacen. Pokud by se tak stalo, stavební spořitelna by se mohla dostat do problémů se zajištěním zdrojů. Přidělení je vlastně spravedlivější náhradou dříve používaného losování. Přidělení tedy znamená, že stavební spořitelna vyhradí zdroje potřebné pro poskytnutí úvěru klientovi. Dosáhne-li účastník přidělení, ještě to neznamená, že úvěr získá. Může si například vše rozmyslet a pokračovat ve spoření, nebo není schopen prokázat svou schopnost úvěr splácet. Úvěr tedy nakonec není poskytnut, i když byl přidělen.²⁴

Důležitým pojmem v oblasti úvěrů ze stavebního spoření je tzv. hodnotící číslo. Hodnotící číslo (jinak též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.²⁵ Například Stavební spořitelna Modrá pyramida konstruuje parametr ohodnocení takto:

$$\text{Parametr ohodnocení} = \frac{\text{suma všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} \times \frac{\text{zůstatek na účtu k termínu ohodnocení}}{\text{minimální zůstatek}} \times \text{koeficient ohodnocení}$$

Obrázek 1: Parametr ohodnocení

Zdroj: Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. Modrá pyramida [online]. 2006 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky-stavebniho-sporeni>

V praxi je tedy vždy nutné vyhodnotit schopnost žadatele úvěr splácet a následně s ním uzavřít úvěrovou smlouvu. V úvěrové smlouvě mohou být podmínky, které musí žadatel před vyplacením úvěru splnit. Takovou podmínkou může být například předložení dokladů o příjmech žadatele či vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. U stavebních spořitelen je jednou z podmínek čerpání úvěru právě přidělení. Úvěr ze stavebního spoření stavební spořitelny poskytují do výše rozdílu mezi cílovou částkou a částkou naspořenou ve fázi spoření. Poskytnutý úvěr je následně splácen měsíčními splátkami, přičemž výše splátek se obvykle příliš neliší od výše měsíční úložky ve fázi spoření.²⁶

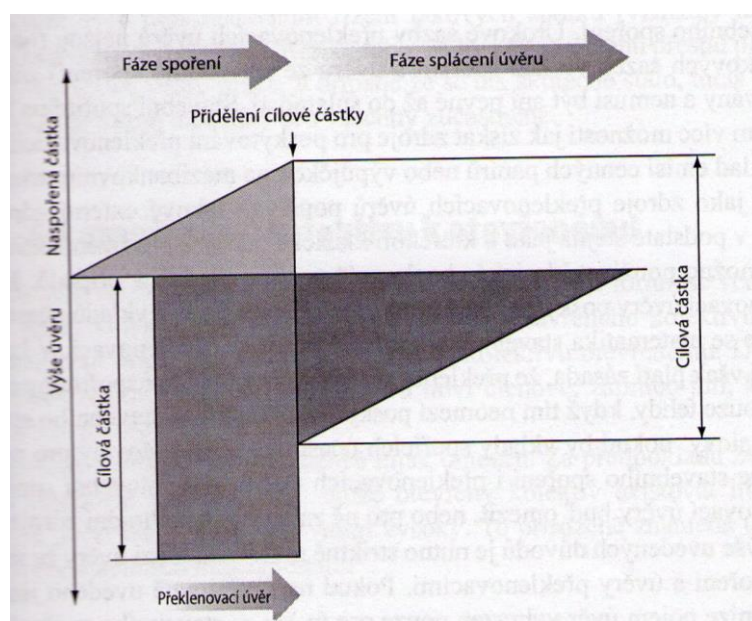
U stavebního spoření se rozlišuje ještě tzv. překlenovací úvěr. Ten se používá v případě, že účastník stavebního spoření řeší svoji bytovou situaci dříve, než mu vůbec vznikne nárok na

²⁴ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 16-17. ISBN 978-80-86929-63-7.

²⁵ Hodnotící číslo. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>

²⁶ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 16-18. ISBN 978-80-86929-63-7.

úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr, nebo také tzv. meziúvěr, je speciální úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, který je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Je poskytován zpravidla ve výši cílové částky (může být i nižší, ale nikdy ne vyšší). Klientovi poskytuje stejný objem finančních prostředků, jaký by měl k dispozici po přidělení cílové částky, ale mnohem dříve a bez ohledu na splnění podmínek pro přidělení – je poskytován již ve fázi spoření. Doba trvání překlenovacího úvěru se může pohybovat od několika měsíců (potřebuje-li účastník peníze jen o něco dříve, než dosáhne přidělení) až po celou dobu fáze spoření (v případě lidí, kteří potřebují financovat bytové potřeby a zatím ani nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření – tito lidé potom uzavírají smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavební spoření).²⁷



Obrázek 2: Překlenovací úvěr - schéma

Zdroj: KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7

Oproti řádnému úvěru ze stavebního spoření má překlenovací úvěr jistá specifika - není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Po celou dobu trvání překlenovacího úvěru z něj účastník stavebního spoření hradí pouze úroky. Přidělením je potom získán nárok na vyplacení cílové částky (tj. naspořené částky a úvěru v odpovídající výši). V případě čerpání meziúvěru není cílová částka klientovi vyplacena, ale je použita na splacení tohoto úvěru. V období trvání překlenovacího úvěru účastník dále spoří na svůj účet stavebního spoření. Měsíční zatížení účastníka tedy tvoří jak pravidelný měsíční vklad na účet

²⁷ KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 19. ISBN 978-80-86929-63-7.

stavebního spoření, tak i výše zmíněné úroky z překlenovacího úvěru. Naprostá většina úvěrů stavebních spořitelén je u nás v současné době poskytována právě formou překlenovacích úvěrů, které jsou po přidělení převedeny na úvěry ze stavebního spoření. Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou regulovány zákonem a nemusí být pevné až do splatnosti. U překlenovacích úvěrů také platí, že na ně není právní nárok a mohou být poskytovány pouze tehdy, když tím není omezeno poskytování řádných úvěrů ze stavebního spoření.²⁸

²⁸ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, s. 20. ISBN 978-80-86929-63-7.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH EVROPY

Dříve bylo stavební spoření ve své klasické podobě doménou Německa a Rakouska, nicméně od devadesátých let minulého století se systém stavebního spoření rozšiřuje i do dalších zemí. Příkladem je Česká republika, Slovensko, Maďarsko či Chorvatsko, s různými modifikacemi stavebního spoření se ale můžeme setkat i v jiných zemích. Tato kapitola se zabývá vývojem systému stavebního spoření ve vybraných zemích Evropy. Nejpodrobněji jsem v této kapitole zpracovala stavební spoření na Slovensku. To z toho důvodu, že stavební spoření se na Slovensku začalo rozvíjet zhruba ve stejné době jako u nás. Zajímá mě tedy vývoj tohoto produktu, ale i vývoj jednotlivých stavebních spořitelen. Dále jsem se zaměřila na Anglii, Německo a Rakousko, kde můžeme hledat úplné počátky stavebního spoření, a ve zkratce i na některé další země.

2.1 Slovensko

Stavební spoření má na Slovensku jen o málo delší historii než v našem státě. První stavební spořitelna byla založena v roce 1992, a to pod názvem Prvá stavebná sporiteľňa. Jednalo se o vůbec první stavební spořitelnu založenou v zemích bývalého sovětského bloku. Na jaře dalšího roku na Slovensku začal působit její první konkurent - Wüstenrot stavebná sporiteľňa (WSS). Až o sedm let později pak na Slovensku vznikla ČSOB stavebná sporiteľňa (ČSOBSS). Na Slovensku dodnes působí pouze tyto tři spořitelny.

Tento produkt se na Slovensku od počátku své existence těšil poměrně vysoké oblibě klientů. Následovala ovšem vládní úsporná opatření, v jejichž rámci došlo k omezení výplat státní podpory jen na klienty, kteří prokázali účelové použití peněžních prostředků – a to nejen úvěru, ale také vlastních úspor ze stavebního spoření. Znamenalo to tedy, že ti klienti, kteří stavební spoření používali jen jako formu dlouhodobého výhodného spoření, aniž by tyto prostředky použili na řešení bytových potřeb, o státní podporu přišli. V roce 1997, kdy začal platit nový zákon o stavebním spoření, se proto zájem o tento produkt podstatně snížil. Tato situace se ale nelíbila ani klientům, ani stavebním spořitelnám. V roce 1999 slovenská vláda požadavek na účelové použití prostředků i v případě nečerpání úvěru jako nutnou podmínku k získání státní podpory zrušila, díky čemuž zájem o stavební spoření opět vzrostl. Následovala ovšem opakovaná redukce výše státní podpory, která dle politické reprezentace odčerpávala příliš mnoho prostředků ze státního rozpočtu.²⁹

²⁹ Jaké je stavební spoření na Slovensku?. BUKAČ, Petr. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>

Vzorec pro výpočet státní podpory je i na Slovensku součástí zákona o stavebním spoření, nicméně její maximální výše je pro každý rok stanovena zákonem o státním rozpočtu. Vláda tedy výši státní podpory může průběžně měnit. Například v roce 1996 státní podpora na Slovensku činila 40% z objemu ročních vkladů klienta, maximálně však 6 000 Sk, o deset let později, tedy v roce 2006 to bylo už jen 10% z objemu ročních vkladů, maximálně však 2 000 Sk. S klesající státní podporou oblíbenost stavebního spoření na Slovensku opět klesla.³⁰

Aktuální výše státní podpory pro rok 2013 je 11,5% z celkových ročních vkladů, maximálně však 66,39 €. Pro získání maximální výšky státní podpory je třeba tento rok naspořit 577,30 €. Státní podporu může získat každý člen rodiny, dospělý i dítě. Stavební spoření je možné využít na koupi, modernizaci nebo výstavbu domu či bytu. Po šesti letech spoření je potom možné použít celou naspořenou částku na libovolný účel. Státní podpora připisaná na účet stavebního spoření nepodléhá dani z příjmů.³¹

Systém stavebního spoření na Slovensku je obdobný jako u nás. Rozhodne-li se klient uzavřít stavební spoření s některou ze stavebních spořitelen, může si stejně jako u nás vybrat z celé řady produktů a jejich variant. Některé produkty jsou výhodné spíše pro spoření, jiné naopak pro čerpání úvěru. Vždy je třeba zvolit cílovou částku, od jejíž výše se odvíjí i vstupní poplatky. Standardní úvěry ze stavebního spoření jsou poskytovány po naspoření 40 – 50% cílové částky. Stejně jako u nás existuje také možnost využít překlenovací úvěr, a to ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření.³² Kromě státní podpory se ke vkladům klienta připisují také úroky. Například Prvá stavebná sporitelňa na svých internetových stránkách uvádí, že je klient získá z vkladů i státní podpory a jejich výška může být až 2% ročně.³³

Co se týká rozložení trhu stavebního spoření, dominantní postavení měla a stále má Prvá stavebná sporitelňa, a.s. V následující tabulce je zachyceno rozdělení trhu stavebního spoření na Slovensku k 31. 12. 2005. V další části této kapitoly se ve zkratce věnuji jednotlivým spořitelnám působícím na Slovensku a jejich aktuální pozici na trhu.

³⁰ Jaké je stavební spoření na Slovensku?. BUKAČ, Petr. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>

³¹ Štátna prémie 2013. *Prvá stavebná sporitelňa* [online]. 2012 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/produkty/sporenie/statna-premia-2013/>

³² Jaké je stavební spoření na Slovensku?. BUKAČ, Petr. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>

³³ Stavebné sporenie a jeho výhody. *Prvá stavebná sporitelňa* [online]. 2012 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/produkty/sporenie/statna-premia-2013/>

Tabulka 1: Rozložení trhu stavebního spoření na Slovensku k 31. 12. 2005

Stavební spořitelna	Počet klientů	Objem poskytnutých úvěrů a meziúvěrů (mld. Sk)	Objem vkladů (mld. Sk)
Prvá stavebná sporiteľňa	932 197	35,22	36,48
Wüstenrot stavebná sporiteľňa	187 642	5,79	7,27
ČSOB stavebná sporiteľňa	120 626	2,12	5,25

Zdroj: Jaké je stavební spoření na Slovensku?. BUKAČ, Petr. Měšec.cz [online]. 2006 [cit. 2013-05-31].

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>

2.1.1 Prvá stavebná sporiteľňa

Tabulka 2: Prvá stavebná sporiteľňa – základní údaje

Obchodní jméno	Prvá stavebná sporiteľňa
Právní forma	Akciová spoločnosť
Sídlo	Bajkalská 30, 829 43, Bratislava
IČO	31335004
Datum zápisu do obchodního rejstříku	15. 10. 1992
Internetové stránky	www.pss.sk

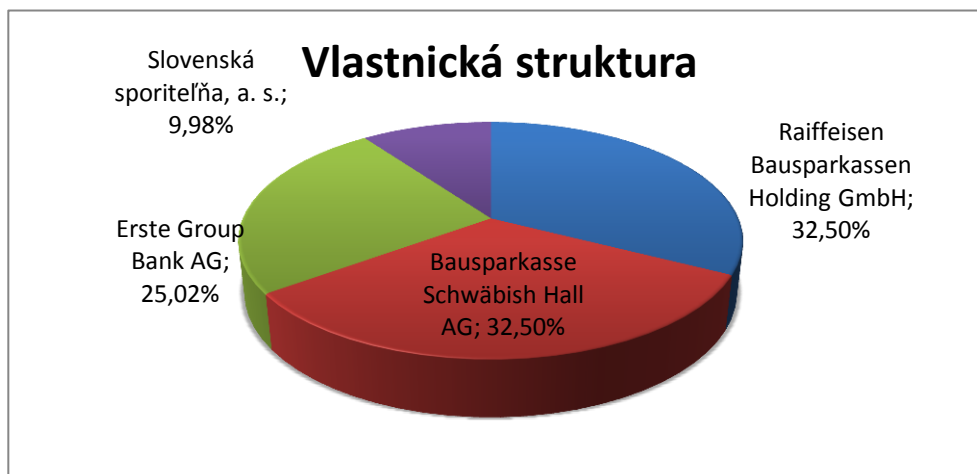
Zdroj: Základné údaje. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z:

<http://www.pss.sk/o-nas/zakladne-udaje/>

Prvá stavebná sporiteľňa byla založena celkem třemi evropskými bankovními domy. Byly jimi Slovenská štátna sporiteľňa, š. p. ú. – ta v současnosti působí pod názvem Slovenská sporiteľňa, a. s., německá Bausparkasse Schwäbisch Hall AG a rakouská Raiffeisen Bausparkassen Managementservice und Beteiligungs-ges.m.b.H. – nyní známá jako Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH. Právě díky těmto společnostem se stavební spoření dostalo do střední a východní Evropy, kde si zakrátko získalo velkou oblibu. Prvá stavebná sporiteľňa

začala vykonávat svoji činnost dne 16. listopadu 1992. Jednalo se o první specializovanou banku tohoto druhu ve střední a východní Evropě.³⁴

Výše základního jmění společnosti dosahuje 66 500 000 €. V současné době má stavební spořitelna celkem 4 akcionáře. Jsou jimi Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, Wien, Erste Group Bank AG, Wien a Slovenská sporiteľňa, a. s. Vlastnická struktura podle podílu na základním jmění je zobrazena na následujícím grafu.³⁵



Obrázek 3: Vlastnická struktura

Zdroj: Výročná správa Geschäftsbericht 2012. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2013 [cit. 2013-06-05].

Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf; vlastní zpracování

Spořitelna poskytuje výhodné spoření se státní podporou a úroky. Mezi její exkluzivní nabídky patří spoření pro děti s extra jistotou či spoření pro seniory s možností vyplácení renty. Spořitelna také nabízí několik typů úvěrů pro financování bydlení, příkladem je úvěr s garantovanou roční úrokovou sazbou od 2,9%. Tento úvěr je možné do výše 40 000 € získat bez prokázání příjmů a zástavy nemovitosti. V nabídce je i nabídka meziúvěrů, které je možné získat i bez počátečního vkladu či předchozího spoření.³⁶

V roce 2012 oslavila tato stavební spořitelna 20 let svého působení na Slovensku. Těchto dvacet let nejen že potvrdilo pozici stavebního spoření jako jednoho ze základních pilířů rozvoje bydlení, ale také pozici této spořitelny na slovenském trhu. Ve výroční zprávě se uvádí, že za 20 let Prvá stavebná sporiteľňa:

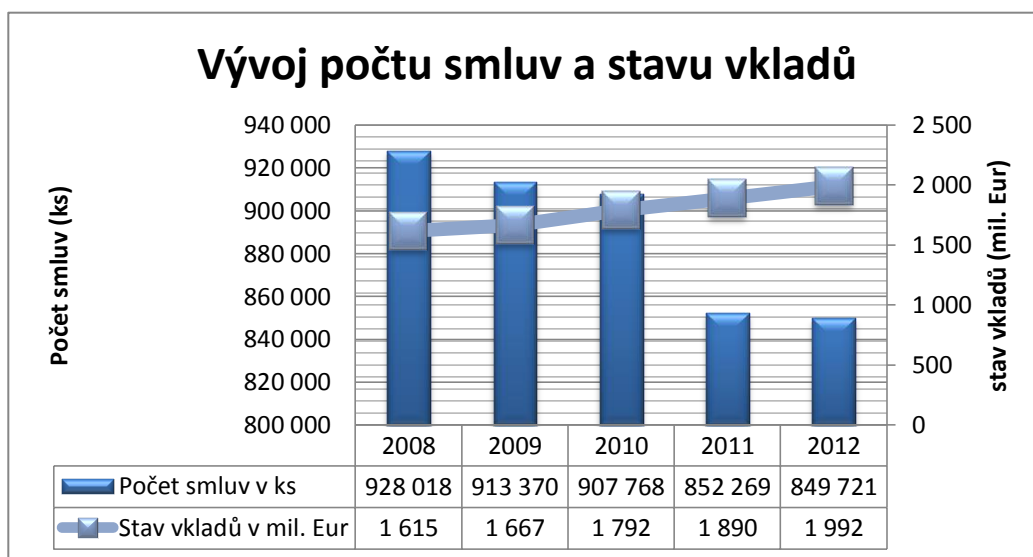
³⁴ Základné údaje. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/o-nas/zakladne-udaje/>

³⁵ Výročná správa Geschäftsbericht 2012. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf

³⁶ Základné údaje. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/o-nas/zakladne-udaje/>

- Uzavřela s fyzickými osobami celkem 3 959 923 smluv o stavebním spoření s objemem cílových částek 27 964,39 mil. €, s právníckými osobami potom 9 112 smluv o stavebním spoření s celkovým objemem cílových částek 1 442,89 mil. €,
- poskytla fyzickým osobám 414 013 meziúvěrů v objemu 4 615,81 mil. € a 84 187 úvěrů ze stavebního spoření v celkovém objemu 412,43 mil. €,
- právníckým osobám potom poskytla celkem 3 412 meziúvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v objemu 275,16 mil. €.³⁷

V následujícím grafu jsou zpracovány údaje o počtu smluv o stavebním spoření a celkovém stavu vkladů na účtech stavebního spoření, a to za roky 2008 – 2012. Veškeré údaje jsou převzaty z výroční zprávy spořitelny. Z grafu je jasně patrný postupný pokles počtu smluv o stavebním spoření. K nejvýraznějšímu propadu došlo mezi lety 2010 a 2011, kdy došlo k poklesu o celkem 55 499 smluv. Spojnicový graf nám zobrazuje vývoj stavu vkladů, zde naopak můžeme pozorovat mírný nárůst po celé sledované období.



Obrázek 4: Vývoj počtu smluv a stavu vkladů v letech 2008 - 2012

Zdroj: Výroční správa Geschäftsbericht 2012. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2013 [cit. 2013-06-05].

Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf; vlastní zpracování

Dle výroční zprávy plánuje Prvá stavebná sporiteľňa v roce 2013 uzavřít zhruba 180 000 smluv o stavebním spoření, což při průměrné cílové částce 10,3 tis. € odpovídá celkovému

³⁷ Výroční správa Geschäftsbericht 2012. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf

objemu 1,86 mld. €. Vklady klientů jsou očekávány ve výši 446,6 mil. €. Pro tento rok se předpokládá poskytnutí asi 29 tisíc úvěrů.³⁸

2.1.2 Wüstenrot stavebná sporitelňa

Tabulka 3: Wüstenrot stavebná sporitelňa - základní údaje

Obchodní jméno	Wüstenrot stavebná sporitelňa
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Grösslingová 77, 824 68, Bratislava
IČO	31351026
Datum zápisu do obchodního rejstříku	26. 5. 1993
Internetové stránky	www.wustenrot.sk

Zdroj: Základné údaje. Wüstenrot [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/O-spolocnosti-Wustenrot/Zakladne-udaje.html>; vlastní zpracování

Stavebná sporitelňa VÚB-Wüstenrot, a.s. byla založena dne 24. 3. 1993 a na základě Zákona NR SR č. 310/1992 o stavebnom sporení byla dne 26. 5. 1993 zapsaná do obchodního rejstříku. Ke změně obchodního jména společnosti došlo v únoru roku 2004, kdy mimořádné valné shromáždění akcionářů schválilo změnu jména na Wüstenrot stavebná sporitelňa, a.s.³⁹ Dle údajů k 31. 12. 2012, jež stavební spořitelna publikovala, má celkem dva akcionáře. Těmi jsou Bausparkasse Wüstenrot se sídlem na adrese Alpenstrasse 70, 5020 Salzburg a Wüstenrot & Württembergische sídlící na adrese Gutenbergstrasse 30, 70163 Stuttgart. Obě dvě společnosti jsou společností akciové. První jmenovaná má 60% podíl na základním jmění a stejný podíl na hlasovacích právech, druhá jmenovaná má zbylý 40% podíl na základním jmění i hlasovacích právech.⁴⁰

Wüstenrot stavebná sporitelňa se od začátku profiluje jako rodinná stavební spořitelna. Představila koncepci rodinného stavebního spoření, které je pro rodinu finančně nejvýnosnější formou spoření. Manželům například umožňuje spořit spolu na jedné smlouvě, díky čemuž jsou jejich náklady na poplatky nižší. Kromě nižších poplatků a vyšší ziskovosti nabízí rodinné spoření také vysokou míru ochrany spotřebitele.⁴¹ Z nabídky stavební spořitelny je možné vybírat z několika různých spoření. Příkladem je spoření ISTOTA, které spořitelna

³⁸ Výročná správa Geschäftsbericht 2012. *Prvá stavebná sporitelňa* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf

³⁹ Základné údaje. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/O-spolocnosti-Wustenrot/Historia.html>

⁴⁰ *INFORMÁCIE o akcionároch a o činnosti banky Wüstenrot stavebná sporitelňa, a.s.* 2013.

⁴¹ RODINNÉ SPORENIE - najvýhodnejšie na trhu. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Sporenie/RODINNE-SPORENIE---najvyhodnejsie-na-trhu.html>

prezentuje jako stavební spoření s nejvyšším úrokovým bonusem a získalo ocenění zlatá mince v kategorii stavební spoření pro rok 2010. S tímto spořením klient při splnění podmínek získá kromě běžného úroku 2% p.a. a státní podpory 11,5% i extra úrokový bonus až do výše 4%. Konkrétní podmínky uvádí stavební spořitelna na svých internetových stránkách.⁴²

Právní nárok na zvýhodněný úvěr ze stavebního spoření získává klient hned po splnění podmínek pro přidělení cílové částky. Až do výše 30 000 € není třeba dokládat výši příjmu a do výše 40 000 € není třeba ručit nemovitostí.⁴³

Poslední výroční zpráva, která je na webových stránkách spořitelny dostupná, shrnuje údaje za rok 2011. Dle údajů v této zprávě v roce 2011 stavební spořitelna uzavřela 45 508 nových obchodů v celkové cílové částce 167,1 mil. €. Na účty stavebního spoření byly v tomto roce uskutečněny vklady v celkové výšce 91,9 mil. € (včetně státní podpory a vkladů během meziúvěru). Z toho 17,3 mil. € byly vklady na nové smlouvy uzavřené v roce 2011. V roce 2011 bylo poskytnuto téměř 3 tisíce úvěrů ze stavebního spoření a meziúvěrů. Evidenční stav smluv o stavebním spoření k 31. 12. 2011 dosáhl zhruba 102 000 a mírně tak překročil stav k závěru roku 2010. Stavební spořitelna ke konci roku 2011 celkově evidovala více než 170 000 klientů, což představuje meziroční nárůst o více než 5 000 klientů. K této situaci přispěl klesající trend v počtu výpovědí smluv o stavebním spoření po uplynutí šestileté vázací doby.⁴⁴

Následující graf zobrazuje počet nově uzavřených obchodů a objemu cílových částek mezi lety 2007 až 2011. Do roku 2009 můžeme pozorovat pokles v nově uzavíraných obchodech, ke kterému došlo i vlivem nepříznivé ekonomické situace v zemi. Stavební spořitelna však hodnotí rok 2009 jako úspěšný. Důvodem je i to, jak ve výroční zprávě za rok 2009 spořitelna uvádí, že právě v roce 2009 zaznamenali vysoký podíl nových klientů (téměř 30%), kteří ještě s Wüstenrot stavební spořitelnou v minulosti neměli žádný smluvní vztah. Co se objemu cílových částek týká, tak od roku 2007 dochází k neustálému poklesu.⁴⁵

⁴² Sporenie ISTOTA. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z:

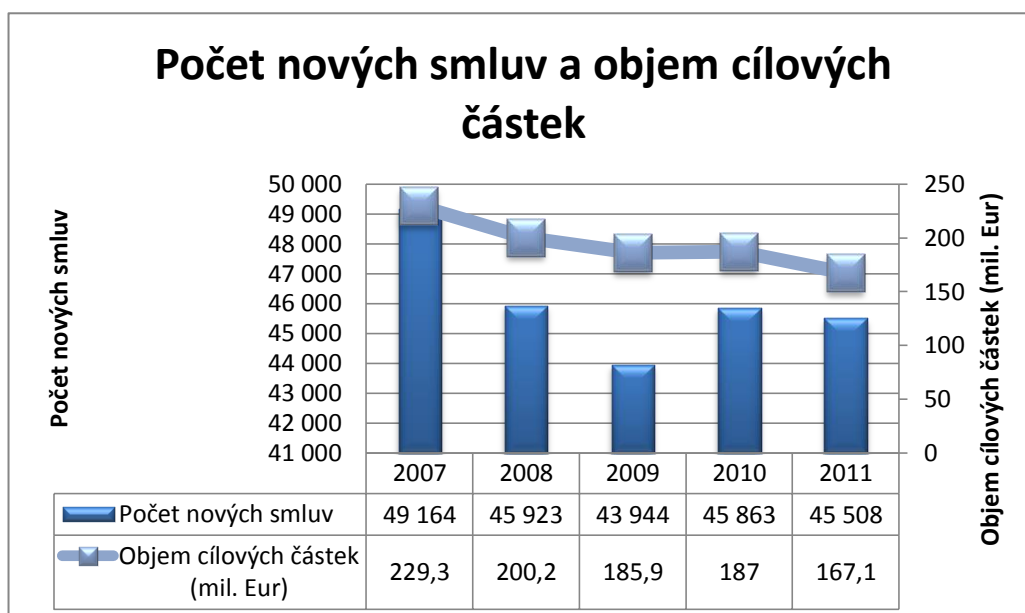
<http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Sporenie/Sporenie-ISTOTA.html>

⁴³ Stavebný úver. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z:

<http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Uvery.html>

⁴⁴ *Výroční zpráva 2011*. Bratislava, 2012, 71 s.

⁴⁵ *Výroční zpráva 09*. 2010, 63 s.



Obrázek 5: Počet nových smluv a objem cílových částek v letech 2007 - 2011

Zdroj: Výroční zpráva 2011. Bratislava, 2012, 71 s.; Výroční zpráva 09. 2010, 63 s.; vlastní zpracování

2.1.3 ČSOB stavebná spořitelňa

Poslední stavební spořitelnou, která působí na Slovensku, je ČSOB stavebná spořitelňa. Na trhu stavebního spoření působí už od roku 2000, tedy více než 12 let. Specializuje se na podporu výstavby a rozvoje bydlení. Stavební spořitelna nabízí stavební spoření s možností získání státní podpory, dále úvěry ze stavebního spoření ale i meziúvěry, a též úvěry pro obnovu bytových domů.⁴⁶

Stavební spořitelna má jediného akcionáře, a to Československou obchodní banku, a.s., sídlící na adrese Michalská 18, Bratislava. Její podíl na základním jmění společnosti i na rozhodovacích právech tedy činí celých 100%.⁴⁷

⁴⁶ ČSOB Stavebná spořitelňa - o spoločnosti. ČSOB Stavebná spořitelňa [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <https://www.csob.sk/o-nas/stavebna-sporitelna/o-spolocnosti>

⁴⁷ Informácie o akcionároch podľa § 1 ods. 4 opatrenia NBS č.15/2010. ČSOB Stavebná spořitelňa [online]. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: https://www.csob.sk/documents/11005/413664/Informacie_o_akcionaroch_banky_k_31122012.pdf

Tabulka 4: ČSOB stavebná sporiteľňa - základní údaje

Obchodní jméno	ČSOB stavebná sporiteľňa
Právní forma	Akciová spoločnosť
Sídlo	Radlinského 10, 813 23, Bratislava
IČO	35799200
Datum zápisu do obchodního rejstříku	8.11.2000
Internetové stránky	www.csobsp.sk

Zdroj: ČSOB Stavebná sporiteľňa, a.s. Banky.sk [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://banky.sk/25-sk/csob-stavebna-sporitelna-a-s.php>; vlastní zpracování

ČSOB Stavebná sporiteľňa dosáhla za rok 2012 neauditovaný čistý zisk 1,7 mil. €. Během tohoto roku spořitelna uzavřela celkem 24 568 nových smluv o stavebním spoření, což představuje 26% nárůst v porovnání s rokem 2011. Celkový objem cílových částek u těchto nových smluv dosáhl hodnoty 466 mil. €. K 31. 12. 2012 spravovala spořitelna 92 324 platných smluv o stavebním spoření.⁴⁸

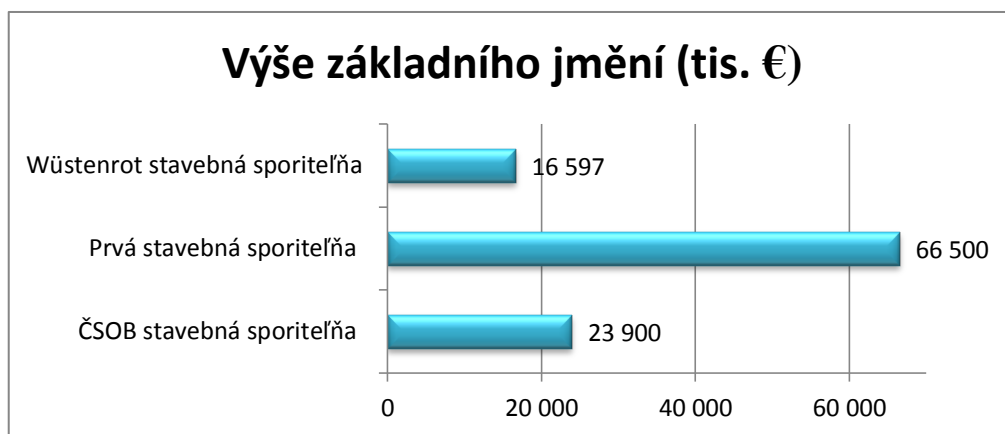
Co se aktuální situace týče, dle tiskové zprávy vydané dne 29. 4. 2013 dosáhla ČSOB stavebná sporiteľňa v prvním čtvrtletí 2013 výrazný nárůst počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v porovnání se shodným obdobím loňského roku. Společnost uzavřela 7 643 nových smluv s objemem cílové částky celkem 142 mil. €. V porovnání se stejným obdobím loňského roku je to nárůst o 64%, v objemu cílových částek potom o více než 52%. Pozitivní výsledky vykazovala spořitelna i v oblasti schváleného objemu úvěrů. V meziročním porovnání objem schválených finančních prostředků narostl, a to na celkovou sumu 9,4 mil. €. Oproti stejnému období loňského roku došlo k nárůstu o 60%. Na bytové potřeby vyplatila společnost během prvních tří měsíců roku 2013 celkem 16,4 mil. €. Ke konci 1. kvartálu roku 2013 spravuje spořitelna 93 016 smluv stavebního spoření s objemem naspořených prostředků ve výši 175 mil. €.⁴⁹

Pro názorné porovnání velikosti stavebních spořitelen uvádím následující graf, který přehledně zobrazuje výši základního kapitálu jednotlivých stavebních spořitelen. V grafu jsou

⁴⁸ ČSOB Stavebná sporiteľňa s významným rastom v počte uzatvorených zmlúv stavebného sporenia. *Csob.sk* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: https://www.csob.sk/o-nas/press/tlacove-spravy?p_auth=Qjm7o7Ag&p_p_id=pressReleases_WAR_portalfoundation&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-main&p_p_col_count=1&_pressReleases_WAR_portalfoundation_render=page#entryId=462885

⁴⁹ ČSOB Stavebná sporiteľňa s výrazným rastom obchodnej produkcie v období prvých troch mesiacov roka 2013. *Csob.sk* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <https://www.csob.sk/o-nas/press/tlacove-spravy>

zpracovány údaje převzaté přímo z obchodního rejstříku, přičemž všechny údaje jsou platné od roku 2009. Základní kapitál všech tří spořitelen byl splacen v plném rozsahu. Pro přehlednost jsou hodnoty v grafu uváděny v tisících €. Nejvyšší základní kapitál má Prvá stavebná spořitelňa, a to ve výši 66 500 000 €.



Obrázek 6: Výše základního jmění spořitelen

Zdroj: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. Orsr.sk [online]. 2013 [cit. 2013-06-06].

Dostupné z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=29908&SID=2&P=0;>

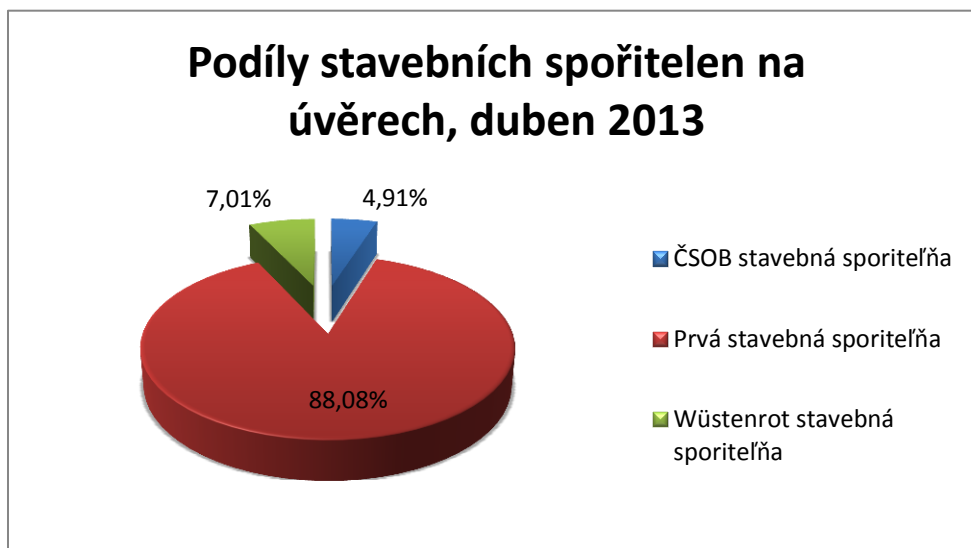
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. Orsr.sk [online]. 2013 [cit. 2013-06-06].

Dostupné z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=19746&SID=2&P=0;>

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. Orsr.sk [online]. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné

z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=19710&SID=2&P=0;> vlastní zpracování

Následující graf zobrazuje podíly stavebních spořitelen na poskytnutých úvěrech, přičemž jsou zde započítány jak úvěry ze stavebního spoření, tak i meziúvěry. V grafu jsou zpracovány údaje, které každý měsíc zveřejňuje Národní banka slovenská. I tento graf deklaruje dominantní postavení, které na slovenském trhu zaujímá Prvá stavebná spořitelňa. Její podíl v dubnu roku 2013 dosahoval celých 88,08%. Obě zbývající stavební spořitelny za ní zaostávají, Wüstenrot stavebná spořitelňa má podíl 7,01% a ČSOB stavebná spořitelňa dokonce pouze 4,91%.



Obrázek 7: Podíly stavebních spořitelén na úvèrech, duben 2013

Zdroj: Podíly jednotlivých bák na predmetných typech úverov v apríli 2013. Nbs.sk [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2013/2013-04-SK.pdf; vlastní zpracování

Oba uvedené grafy i všechny výše uvedené skutečnosti tedy dokazují, že je to právě Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., která měla a stále má na slovenském trhu stavebního spoření dominantní postavení.

2.2 Velká Británie

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření, stejně jako jeho rámcová pravidla, pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna byla založena v Birminghamu už roku 1775 a nesla název Building Society. Členové tohoto spolku ukládali peníze do fondu, ze kterého byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. Tato a další podobné „stavební spořitelny“ si kladly za cíl získat prostředky pro omezený okruh střadatelů. Po splnění tohoto cíle opět zanikaly. Jejich obvyklá doba životnosti byla deset či patnáct let.^{50,51}

⁵⁰ Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

⁵¹ BOLÉAT, Mark. Building societies: a descriptive study. *Books.google.cz* [online]. 1981 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z:

http://books.google.cz/books?id=dLwaUqfrDgYC&pg=PA81&lpg=PA81&dq=history+of+building+societies+in+the+great+britain&source=bl&ots=pTw_12W0Ru&sig=fnFUuMvS6zrgQffNCOcdklaRd6s&hl=cs&sa=X&ei=M8CwUZ-ZBcLRtAbKwIHgDQ&ved=0CG8Q6AEwCQ#v=onepage&q=history%20of%20building%20societies%20in%20the%20great%20britain&f=false

Není možné s jistotou určit, kolik těchto spolků bylo založeno v 18 století, jejich počet se pravděpodobně pohyboval mezi 20 až 50. Většina z nich se nacházela v Midlands, Lancashire nebo Yorkshire. Na začátku devatenáctého století se toto hnutí rozšířilo napříč celou Anglií a také do Skotska. První londýnská společnost byla založena v roce 1809. Další vývoj devatenáctého století vedl k tomu, že se z těchto společností začaly postupem času stávat spíše spořicí instituce. Odhaduje se, že do roku 1825 bylo založeno více než 250 takovýchto společností.

První soudní spor, zahrnující stavební spořitelny, byl Pratt-v-Hutchinson (1812). Výsledkem sporu bylo rozhodnutí o tom, že stavební spořitelny mohou vůči svým členům vynucovat pravidla a také uzavírat smlouvy. První hlavní právní předpis, který se týkal těchto společností, byl Regulation of Benefit Building Societies Act z roku 1836. K uzákonění tohoto právního předpisu vedlo například i to, že vláda chtěla podpořit obyvatelstvo, aby spořili právě u těchto společností. Zákon oficiálně uznal stavební spořitelny. Byl také ustanoven úředník, který ověřoval pravidla těchto společností a poskytoval poradenství. Zákon rovněž podpořil vznik nových společností. Ze záznamů víme, že mezi lety 1836 a 1846 počet těchto společností, jež byly ověřeny již zmíněným úředníkem, přesáhl 2000. Typická společnost měla v polovině 19 století mezi 100 až 150 členy, přičemž původní společnosti mívaly zhruba 20 členů.

Zásadním průlomem v historii stavebních spořitelen byl vznik tzv. trvalých stavebních spořitelen. To znamená, že spořitelna nezaniká, získají-li všichni její členové vlastní bydlení; naopak dlouhodobě nabízí možnost peníze ukládat, či si je půjčovat. První takovou stavební spořitelnou byla v roce 1846 The Metropolitan Equitable. Úroková míra, jež byla v této době nabízena investorům, se pohybovala mezi 4,5% - 5%. Úvěry potom byly poskytovány s úrokovou mírou v rozmezí 6,5% - 7%.

Počátek druhé poloviny 19. století byl obtížný nejen pro stavební spořitelny, ale obecně pro všechny finanční instituce. Stavební spořitelny navíc vedly spory ohledně osvobození od kolkovného a pravomoci společnosti půjčit peníze. V roce 1869 bylo ustanoveno sdružení The Building Societies Protection Association, čímž vyvrcholily spory ohledně kolkovného. V témže roce vznikla The Building Societies Gazette, jejímž cílem bylo usnadnit komunikaci s výše zmíněným hnutím. Bylo zřejmé, že je třeba přijmout zákon, který by upravil fungování stavebních spořitelen. První skutečně obsáhlý zákon o stavebních spořitelnách byl The Building Societies Act z roku 1874. Uvedený zákon podrobně stanovil strukturu a funkce těchto společností.

Dvacetileté období mezi roky 1874 až 1894 se neslo ve znamení finančních problémů, které se nevyhnuly ani stavebním spořitelnám. Rok 1892 byl poznamenán pádem dvou společností – Portsea Island Building Society a největší stavební spořitelny ve státě, Liberator Building Society. Asociace stavebních spořitelen si uvědomila potřebu legislativní změny. Proto byl v roce 1894 schválen zákon, který vyplnil mezery v původním zákoně z roku 1874, zpřísnil pravidla, zakázal losování či zaváděl povinnost publikovat roční výkazy shrnující roční výnosy stavebních spořitelen.

Zhruba do roku 1901 počet akcionářů mírně klesal vlivem výše zmíněného pádu stavebních spořitelen. Do první světové války zažívaly stavební spořitelny převážně období stabilního růstu, první světová válka potom znamenala období stagnace. Na konci roku 1918 měly stavební spořitelny poměrně dobrou pozici s vysokou mírou likvidity a dost vysoký podíl rezerv k celkovým aktivům. Meziválečná léta byla obdobím rychlého rozvoje stavebních spořitelen. Byly představeny nové investiční nástroje, stavební spořitelny začaly inzerovat a rozvíjet pobočky. Počet stavebních spořitelen v období 1918 – 1939 klesl ze 1336 na 960. Příčinou tohoto poklesu bylo i to, že malé spořitelny se slučovaly do větších společností. V této době také došlo k nárůstu počtu akcionářů a celková aktiva stavebních spořitelen vzrostla více než desetinásobně (773 mil. liber v roce 1939).

V roce 1935 byl nakonec schválen etický kodex, nicméně mezi stavebními spořitelnami došlo k rozkolu. Většina z nich nový kodex přijala, přičemž jeho přijetí se stalo podmínkou členství v asociaci stavebních spořitelen. Část společností ale odmítla kodex akceptovat, tyto potom založily sdružení s originálním názvem The National Federation of Building Societies. V roce 1940 došlo ke sloučení obou sdružení.

Během druhé světové války zůstala celková aktiva relativně konstantní, ale úroveň záloh klesla a objevily se i problémy s nedoplatky. Po válce stavební spořitelny očekávaly, že budou hrát významnou roli při budování nových domů, které měly nahradit ty, jež byly zničeny během války. Avšak nově zvolená vláda z roku 1945 rozhodla, že se bude investovat do výstavby nájemních bytů. Z toho důvodu bylo pro soukromé vlastníky vybudováno několikanásobně méně domů. Počet spořitelen stále klesal, v roce 1951 jich v zemi působilo 807. Počet akcionářů a dlužníků se mezi lety 1948 a 1951 zvýšil. Stavební spořitelny se staly významným subjektem na trhu nemovitostí a začaly spolupracovat s vládou při realizaci bytové politiky.

Další významný zákon týkající se stavebních spořitelen byl přijat v roce 1960. Tento zákon umožnil určovat způsoby, jak mohou být prostředky investovány, aby bylo zajištěno,

že jejich odpovídající část bude skutečně likvidní. V roce 1962 byl potom vydán nový zákon, který představoval konsolidaci předchozí legislativy. Poslední z původních dočasných společností, First Salisbury, byla rozpuštěna v březnu roku 1980.^{52,53}

Další zákon byl publikován v roce 1986 – znamenal rozšíření pravomocí pro stavební spořitelny a ustanovil komisi jakožto regulátora stavebních spořitelen. V roce 1991 byl veřejnosti představen speciální spořicí účet osvobozený od daně, později byl nahrazen individuálním spořicím účtem. Dne 1. prosince 2001 vstoupil v platnost zákon, který stanovoval jednotný legislativní rámec pro regulaci finančních služeb ve Spojeném království. Změnil se i regulátor stavebních spořitelen – nově se jím stal úřad s názvem The Financial Services Authority. Následovaly další zákony, mezi nimiž bych ráda upozornila zejména na zákon z roku 2008. Jednalo se vlastně o naléhavé legislativní opatření, které následovalo po pádu banky Northern Rock. Zákon umožnil vládě znárodnění této společnosti a poskytl také dočasnou pravomoc zasahovat v případech dalších krachů. Toto dočasné opatření pozbylo platnosti o dvanáct měsíců později. Vláda představila balíček opatření na podporu bankám a stavebním spořitelnám. Jeho účelem bylo podporovat stabilitu a poskytnout ochranu střadatelům i dlužníkům. Co se stavebních spořitelen týče, dle ústředních orgánů nebyly úvěrovou krizí postíženy tolik jako banky.

V roce 2009 byl vydán zákon, který obsahuje usnesení o zvláštním režimu pojištění vkladů a zavádí nová stabilizační opatření. Tento rok je významný i proto, že došlo ke spojení stavební spořitelny Britannia Building Society a společnosti Co-Operative Financial Services. Jednalo se o úplně první spojení stavební spořitelny a vzájemné banky od doby, co tato spojení byla uzákoněna. Asociace stavebních spořitelen se v tomto roce přestala soustředit pouze na stavební spořitelny, ale umožnila členství i dalším společnostem. To jí umožnilo reprezentovat širší spektrum organizací. Byla také uznána nová forma kapitálových nástrojů pro stavební spořitelny – PPDS (profit-participating deferred shares). Ty mohou stavební spořitelny vydávat, aby posílily svou bilanci, což pomůže stavebním spořitelnám, které trpí nedostatečným přístupem ke kapitálu. Jednou takovou je i stavební spořitelna West Bromwich.

⁵² BOLÉAT, Mark. Building societies: a descriptive study. *Books.google.cz* [online]. 1981 [cit. 2013-06-06].

Dostupné z:

http://books.google.cz/books?id=dLwaUqfrDgYC&pg=PA81&lpg=PA81&dq=history+of+building+societies+in+the+great+britain&source=bl&ots=pTw_12W0Ru&sig=fnFUuMvS6zrgQffNCOcdkIaRd6s&hl=cs&sa=X&ei=M8CwUZ-ZBcLRtAbKwIHgDQ&ved=0CG8Q6AEwCQ#v=onepage&q=history%20of%20building%20societies%20in%20the%20great%20britain&f=false

⁵³ The History of Building Societies. *Building societies association* [online]. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm>

V roce 2010 byl publikován manifest, který shromáždil názory různých obchodních sdružení a družstevních organizací. Jednalo se o výzvu politickým stranám, aby ukázaly, jak hodlají podporovat a rozvíjet tento sektor. Tři hlavní politické strany uznaly důležitost družstevních společností, a to jak v oblasti finančních služeb, tak i širších veřejných služeb. Například liberální demokraté tvrdí, že tyto společnosti hrají významnou úlohu při vytváření vyváženější ekonomiky. V témže roce došlo ke zveřejnění nového předpisu, který měl za cíl posílení dohledu nad řízením finančního a úvěrového rizika. Asociace stavebních spořitelů mají nicméně obavy, že tento předpis znevýhodňuje stavební spořitelny oproti bankám či ostatním organizacím, které půjčují peněžní prostředky. V květnu roku 2010 se potom koaliční vláda v koaliční dohodě zavázala podporovat družstevní organizace, rozmanitost v oblasti finančních služeb a vytvořit konkurenceschopnější bankovní sektor.

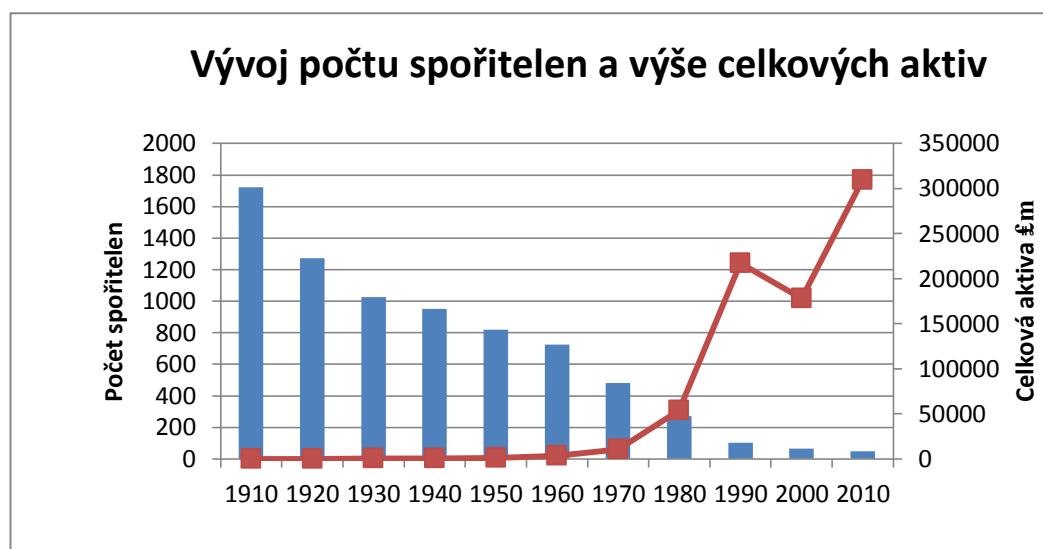
V březnu roku 2011 byla uznána společnost Reclaim Fund Ltd. Byl to důležitý milník pro neaktivní účty systému, kdy peníze na účtech, na kterých za posledních 15 let neproběhla žádná aktivita, budou zpřístupněny pro charitativní účely. V červenci 2012 Financial Services Authority publikovala „Budoucnost stavebních spořitelů“, zaměřený na poskytnutí legislativního rámce, který má zajistit, aby stavební spořitelny mohly na trhu spravedlivě konkurovat, zachovat svůj svérázný přístup a nižší riziko. Taktéž byla publikována nová pravidla pro poskytování hypoték, která začnou platit v dubnu roku 2014. V prosinci byl potom schválen Financial Services Act. Tento zákon poskytuje nový regulační rámec pro finanční služby a dává Bank of England odpovědnost za ochranu a posílení finanční stability. Od 1. dubna 2013 byla instituce Financial Services Authority nahrazena novým regulačním systémem.⁵⁴

Po více než 200 let dominovaly stavební spořitelny na trhu s hypotékami. Po roce 1980 však jejich podíl na trhu dramaticky poklesl se vznikem velkých hypotečních bank. V osmdesátých letech ve Velké Británii došlo k legislativnímu zakotvení stavebních spořitelů na úroveň bank, což umožnilo přeměnu vlastnické struktury stavebních spořitelů z družstevního principu na princip akciový, který posléze umožnil proces globalizace a rychlejší a efektivnější změny v majetkových strukturách stavebních spořitelů. Stejně jako ostatní věřitelé, i stavební spořitelny utrpěly v důsledku krize. Nicméně předvídaný trvalý pokles v této oblasti se ukázal jako lichý. I přes nepříznivé podmínky v oblasti půjček i úspor ukázaly stavební spořitelny od roku 2009 silný růst a stále si budují své postavení na trhu

⁵⁴ The History of Building Societies. *Building societies association* [online]. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm>

s úvěry. Zajímavé také je, že přesto že je Velká Británie kolébkou stavebního spoření, tak zde stát dodnes zásadním způsobem finančně nepodporuje stavební spoření.^{55,56}

Pro dokreslení situace ve Velké Británii přikládám následující graf, zachycující postupný vývoj počtu stavebních spořitelů a výše jejich celkových aktiv. Výše popsany postupný pokles počtu stavebních spořitelů je z grafu jasně patrný. Naproti tomu postupem času docházelo k nárůstu celkových aktiv v držení spořitelů. Konkrétní hodnoty pro jednotlivé roky jsou pro přehlednost uvedeny v tabulce 5.



Obrázek 8: Vývoj počtu stavebních spořitelů a výše celkových aktiv

Zdroj: *Building Society Operational Information. Building Society Association [online]. 2013 [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/docs/statisticspdfs/operationalinformation.pdf>; vlastní zpracování*

⁵⁵ Our mutual friends. *Council of Mortgage Lenders* [online]. 2013 [cit. 2013-06-07]. Dostupné z: <http://www.cml.org.uk/cml/publications/newsandviews/135/520>

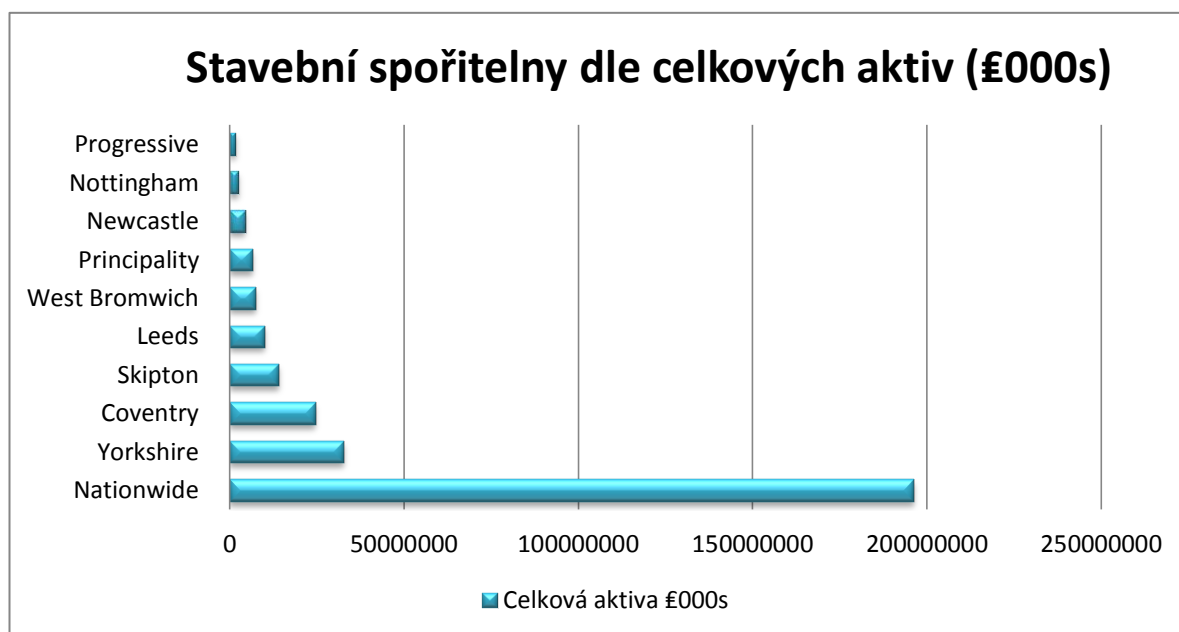
⁵⁶ ŘEŽÁBEK, Pavel. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Česká národní banka* [online]. 2011, roč. 6, č. 3 [cit. 2013-06-13]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf

Tabulka 5: Počet stavebních spořitelů a výše celkových aktiv

Rok	Počet spořitelů	Celková aktiva £m
1910	1723	76
1920	1271	87
1930	1026	371
1940	952	756
1950	819	1256
1960	726	3166
1970	481	10819
1980	273	53793
1990	101	216848
2000	67	177747
2010	49	309451

Zdroj: *Building Society Operational Information*. Building Society Association [online]. 2013 [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/docs/statisticspdfs/operationalinformation.pdf>; vlastní zpracování

Další graf zobrazuje deset největších stavebních spořitelů ve Velké Británii. Tyto jsou řazeny dle výše celkových aktiv. Jednoznačně největší stavební spořitelnou je Nationwide. Seznam všech stavebních spořitelů s výší jejich celkových aktiv, které jsou uvedeny ve výroční publikaci 2012/2013, je pro svoji obsáhlou uveřejněn v příloze této práce.



Obrázek 9: Stavební spořitelny dle výše celkových aktiv

Zdroj: *Key Statistics*. Building Society Association [online]. 2013 [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: http://www.bsa.org.uk/docs/statisticspdfs/keystats2012_13.pdf; vlastní zpracování

2.3 Německo

Na území kontinentální Evropy došlo k rozvoji stavebního spoření ve větším rozsahu po první světové válce. Za kolébku stavebního spoření jsou považovány Německo a Rakousko. V Německu byla založena první stavební spořitelna pod názvem „Bausparkasse für Jedeman“ již v roce 1885, ale první stavební spořitelna v soudobém pojetí s názvem „Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“ vznikla v roce 1921. Teprve až po větším rozšíření myšlenky stavebního spoření začalo být spoření nabízeno v podobě, kterou známe dnes, a začalo být podporováno státem. Stavební spoření se v Německu začalo více prosazovat po 1. světové válce, přesněji v letech 1924 až 1929. V této době ve snaze obnovit zemi enormně vzrostla poptávka po finančních prostředcích a obnova či výstavba bytů byla v plném proudu.^{57,58}

K první zásadní změně celého systému došlo na konci 30. let. Do této doby se používala metoda losování při přidělování úvěrů. Losování bylo v této době nahrazeno spravedlivějším vyhodnocením, tzv. hodnotícím číslem. Termín přidělení úvěru pro každého účastníka se odvíjel od způsobu, jakým vytvářel svůj kapitál a v jakém čase. Oblíbenost stavebního spoření v Německu rostla už po první světové válce, k velkému nárůstu počtu nových klientů ale došlo až po roce 1948. V zemi totiž chybělo na šest milionů bytů a bylo to právě stavební spoření, které pomohlo problém s byty z velké části vyřešit, a to v relativně krátkém období. Vedlejším efektem nové bytové výstavby byl velký hospodářský růst, který oživil německou ekonomiku. Důkazem velké oblíbenosti stavebního spoření je počet uzavřených smluv. Zatímco v roce 1948 jich bylo pouhých 300 000, v roce 1971 si smlouvu uzavřelo 12 milionů lidí. Jednotný právní základ obchodní činnosti soukromých i zemských stavebních spořitelen byl vytvořen v roce 1973, kdy stoupl v platnost zákon o stavebním spoření a na něj navazující prováděcí nařízení. K poklesu zájmu o stavební spoření došlo v 80. letech. Poptávka po bytech začala klesat a celé odvětví zažívalo v následujícím desetiletém období stagnaci. O byty se lidé začali opětovně zajímat až na začátku 90. let. V roce 1991 došlo k novelizaci vše zmíněného zákona, což německým stavebním spořitelnám otevřelo cestu na jednotný evropský trh.^{59,60}

⁵⁷ Vznik stavebního spoření - Anglie, Německo. *Stavební spoření* [online]. 2011 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/vznik-stavebniho-sporeni-anglie-nemecko.271.html>

⁵⁸ ŘEŽÁBEK, Pavel. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Česká národní banka* [online]. 2011, roč. 6, č. 3 [cit. 2013-06-13]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf

⁵⁹ Princip kolektivního spoření na bydlení je velmi starý. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/princip-kolektivniho-sporeni-na-bydleni-je-velmi-stary/#comlist>

V Německu působí dvě hlavní skupiny stavebních spořitelén, které se od sebe liší především právní formou. Dvanáct z nich je soukromých, jsou to akciové společnosti, a jsou buď přímo vlastněny pojišťovacími společnostmi nebo bankami, nebo alespoň patří do sféry jejich vlivu. Působí na celém území Německa, na trhu stavebního spoření mají přibližně dvoutřetinový podíl a největší z nich je Schwäbisch Hall. Druhá skupina jsou zemské stavební spořitelny (Landesbausparkassen). Jejich zřizovateli jsou jedna či více spolkových zemí a/nebo příslušná spořitelní organizace. Na trhu jich působí celkem 10. Tyto zemské stavební spořitelny si v důsledku regionálního principu činnosti navzájem nekonkurují a jejich tržní podíl se pohybuje kolem jedné třetiny. Celkem tedy v současné době působí v Německu 22 stavebních spořitelén.^{61,62}

Vstupní poplatek při uzavření smlouvy o stavebním spoření obecně nepřesahuje 1% cílové částky, a od výše cílové částky se odvíjejí i související poplatky za vedení účtu. Poplatky se ale liší podle jednotlivých stavebních spořitelén, zvoleného tarifu i skutečnosti, zda klient hodlá v budoucnu žádat o úvěr. Součet těchto poplatků se obvykle pohybuje kolem 200 Eur. Úročení vkladů se opět odvíjí od zvoleného tarifu a je pevně fixováno po celou spořicí fázi. V roce 2007 se úrok z vkladu pohyboval v rozmezí 2,5% až 4,75% p.a. Dle zprávy o fungování stavebního spoření v Německu, publikované na začátku roku 2013, je úrok z úspor obvykle o jeden procentní bod nižší než úrok z úvěru. Povinná doba spoření je v Německu nejméně 7 let a úroky z úvěru není možné odečítat od základu daně z příjmu.^{63,64,65}

Systém státní podpory je v Německu poněkud odlišný od toho našeho. Pro přiznání státní podpory ke stavebnímu spoření jsou nejdůležitější věk a majetkové poměry klienta. V naprosté většině případů musí být klient starší než 16 let (výjimkou jsou sirotci) a jeho maximální roční zdaněný příjem smí dosahovat 25 600 € (u svobodných), nebo 51 200 € (u manželských párů). Na každé dítě se snižuje daňový základ o 5 808 €, a to bez ohledu na to, jestli na něj berou přídavky. Díky tomu se zabrání zneužívání státní podpory lidmi s vysokými příjmy. V roce 2007 byla klientům vyplácena státní podpora ve výši 8,8% z ročně

⁶⁰ Vznik stavebního spoření - Anglie, Německo. *Stavební spoření* [online]. 2011 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/vznik-stavebniho-sporeni-anglie-nemecko.271.html>

⁶¹ Princip kolektivního spoření na bydlení je velmi starý. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/princip-kolektivniho-sporeni-na-bydleni-je-velmi-stary/#comlist>

⁶² The “Bauspar“ System in Germany. *Bausparkassen.de* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/Bausparen_in_Deutschland_en_130109.pdf

⁶³ Stavební spoření v Německu. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>

⁶⁴ Einführung in die Bausparfinanzierung. *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/einfuehrung-in-die-bausparfinanzierung.html>

⁶⁵ The “Bauspar“ System in Germany. *Bausparkassen.de* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/Bausparen_in_Deutschland_en_130109.pdf

naspořené částky. I v Německu má vyplacená státní podpora svou horní hranici - nejvýše zhruba 45 € pro jednotlivce, 90 € pro manželské páry (údaje z roku 2007). Plnou státní podporu tedy získal ten, kdo si za rok naspořil 512 € (v případě manželského páru 1024 €). Existuje ale ještě jedna forma státní podpory účastníkům stavebního spoření. Řadě klientů zaměstnavatel vyplácí část mzdy ve formě příspěvku ke stavebnímu spoření. Nepřekročí-li jejich daňový základ 17 900 € (svobodní), či 35 800 € (u manželského páru), mají nárok na další bonus od státu ve výši 9% příspěvku zaměstnavatele (maximální hranice pro výpočet podpory je 480 €). Chce-li klient získat nárok na oba výše uvedené bonusy v plné výši, musí mít za rok na účtu součet obou maximálních částek. V případě svobodných se jedná o součet 512 € vlastních úspor a 480 € od zaměstnavatele. Je-li tato podmínka splněna, může potom klient svůj daňový základ každoročně snížit zhruba o 88 € (až po dobu osmi let). Jak je patrné, systém není příliš štědrý.^{66,67}

Stejně jako u nás, i v Německu je možné získat nejen řádný úvěr ze stavebního spoření, ale i úvěr překlenovací. Až na výjimky se v Německu neplatí poplatky za zpracování a poskytnutí úvěru. Pokud se někde poplatek platí, neměl by přesáhnout 1% cílové částky. Pro přidělení řádného úvěru je obvykle třeba naspořit 40 – 50% cílové částky. Na německém trhu ovšem existují i výjimky, některým spořitelnám stačí 25% cílové částky, jiné vyžadují 60%. Kromě naspoření požadovaného procenta cílové částky je nezbytné dosáhnout hodnotícího čísla. Výše úroku z úvěru se liší dle zvoleného tarifu, v roce 2007 se pohybovala mezi 1,82% až 6,33% ročně. Ze souhrnné zprávy o stavebním spoření v Německu publikované v lednu letošního roku vyplývá, že v současné době se úrokové sazby z úvěru pohybují mezi 1,5% - 4,5%, v závislosti na zvoleném tarifu. Aktuální údaje z internetových stránek Bausparkasse Schwäbisch Hall hovoří o úrokových sazbách v rozmezí 1,5 – 3,25% p.a. Měsíční splátka úvěru obvykle bývá 0,4% z cílové částky. V případě překlenovacího financování je obvyklé zprostředkování u jiné finanční instituce a úrok z úvěru bývá zpravidla vyšší než u řádného úvěru.^{68,69}

⁶⁶ Stavební spoření v Německu. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>

⁶⁷ Wohnungsbauprämie. *Bausparvertrag.com* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://bausparvertrag.com/bausparen/wohnungsbaupraemie.html>

⁶⁸ Půjčujte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejsi-vice-si-vybiraji/>

⁶⁹ Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge Schwäbisch Hall Tarif Fuchs 02. *Schwaebisch-hall.de* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <https://www.schwaebisch-hall.de/bsh/medien/pdf/abb-pib/abb-tarif-fuchs02.pdf>

2.4 Rakousko

Stavební spoření má dlouhou tradici i v Rakousku. Rozvíjet se začalo na konci 20. let 20. století a od té doby si v této zemi získalo velkou popularitu. Uvádí se, že smlouvu o stavební spoření má 60 – 70% obyvatelstva. Podíl vkladů v systému stavebního spoření představuje desetinu všech vkladů vůbec. Stavební spoření si v Rakousku může založit kdokoli se zdanitelným příjmem a trvalým bydlištěm na území Rakouska. Vázací doba u vkladů je šestiletá a na stejnou dobu je omezeno i poskytování státní podpory. To má zabránit zneužívání systému stavebního spoření. Příjmy ze státní podpory a úroků jsou osvobozeny od daně z příjmu, navíc je možné si snížit základ daně z příjmu o vklady na účet stavebního spoření, a to do výše 1200€ na osobu a rok (údaj z roku 2012).

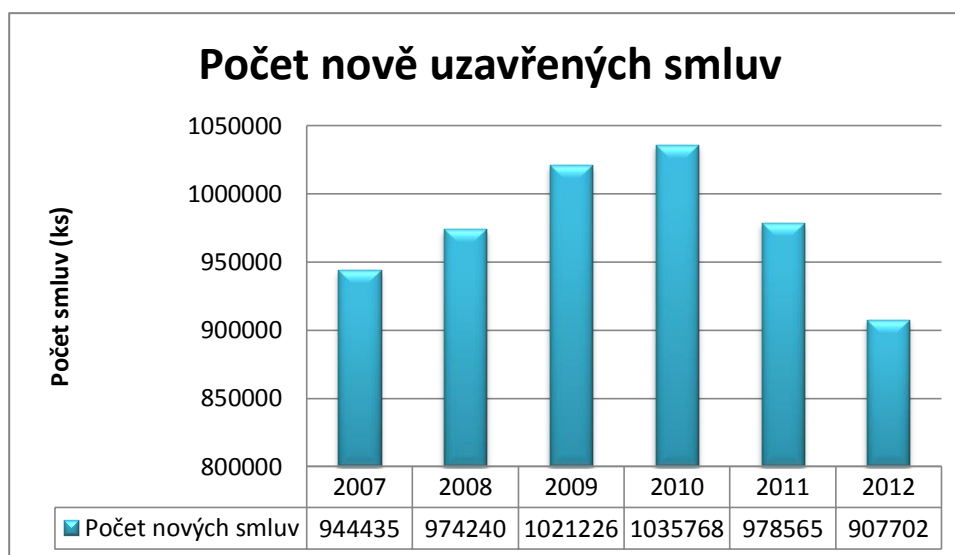
Až do poloviny padesátých let nebyla v Rakousku poskytována žádná státní podpora. Stavební spoření zde fungovalo na principu solidárního družstevního financování. To znamená, že klienti spořili do společného fondu a podle určitých kritérií jim byly postupně poskytovány finanční prostředky na pořízení bydlení. Později bylo možné si částečně odečíst z daní prostředky, které byly vynaloženy na stavební spoření. Fixní státní příspěvek byl klientům stavebních spořitelen poskytován od sedmdesátých let, nicméně se jednalo spíše o zanedbatelné částky. Na systém variabilního státního příspěvku, který v zemi funguje dodnes, se přešlo v roce 1998. Státní podpora se odvíjí od výkonnosti rakouské ekonomiky a o její aktuální výši informuje ministerstvo financí. Výchozí hodnotou pro stanovení výše podpory jsou průměrné výnosy státních dluhopisů na sekundárním trhu. Státní podpora se pohybuje v rozmezí 1,5% až 4% ročně z ročního vkladu. Maximální roční vklad, na který lze tuto podporu čerpat, je 1 200 € na osobu. Na začátku roku 2012 se státní podpora držela na úrovni 3%, později byla snížena na 1,5%.

Úroková míra u vkladů se pohybuje mezi 0,5% a 4,5% (údaj z roku 2012) a řídí se podle dvanáctiměsíční úrokové sazby EURIBOR. Stavební spořitelny navíc k novým smlouvám často nabízejí zvýšený rok z vkladů na prvních 12 měsících. Úvěr ze stavebního spoření lze v Rakousku použít nejen na bydlení, ale i na vzdělání a zdravotnickou péči. Většina spořitelen nabízí úvěry ve dvou variantách – se zápisem úvěru do katastru nemovitostí a bez zápisu. Při zápisu úvěru do katastru nemovitostí nese dlužník zátěž v podobě ručení nemovitostí, díky tomu ale získá vyšší objem finančních prostředků (maximálně 180 000 €). V případě úvěru bez zápisu do katastru je výše úvěru omezená na maximálních 25 000 €, nicméně je možné ho kombinovat s hypotékou. Úroková míra z úvěru se v roce 2012 pohybovala zhruba mezi 4 - 6%.

Na rakouském trhu stavebního spoření v současné době působí celkem čtyři stavební spořitelny. Jsou jimi:

- Allgemeine Bausparkasse (ABV),
- Raiffeisen Bausparkasse,
- Bausparkasse Wüstenrot AG,
- s Bausparkasse.^{70,71}

Vklady na účtech stavebních spořitelen se v roce 2012 v důsledku ekonomického vývoje zvýšily o 3,6% na téměř dvacet miliard Eur a dosáhly tak nového historického maxima. Koncem roku 2012 bylo u všech stavebních spořitelen na rakouském trhu stavebního spoření evidováno celkem 5.124.684 účtů stavebního spoření. Stav aktivních úvěrů rovněž stoupl, a to o zhruba 3%. Vývoj základních ukazatelů v oblasti stavebního spoření je uveden v následujících grafech.



Obrázek 10: Počet nově uzavřených smluv v letech 2008 - 2012

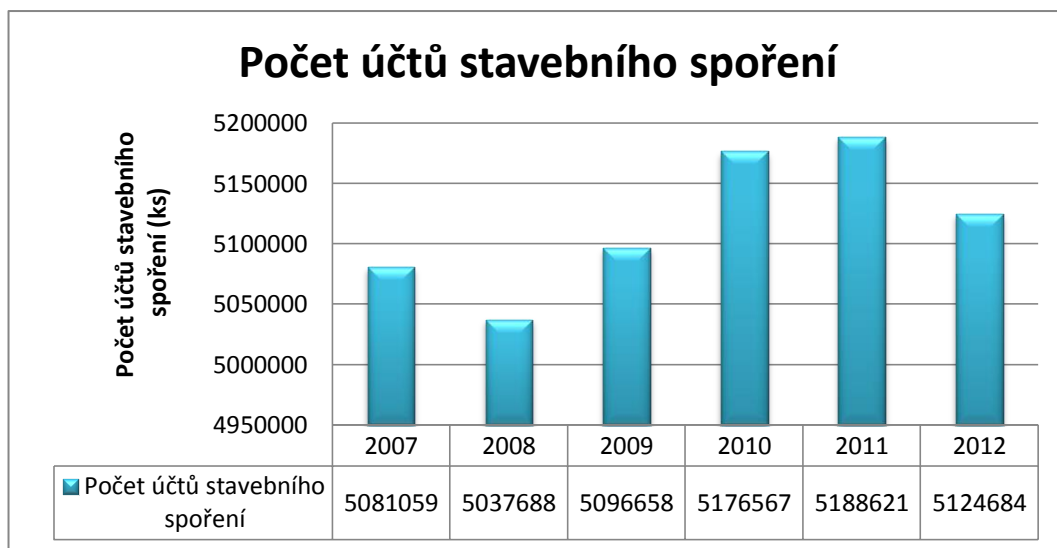
Zdroj: *Jahresbericht 2012. Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z: http://www.aoeb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf; vlastní zpracování

⁷⁰ Stavební spoření u sousedů - Rakousko. *Dům&zahrada.cz* [online]. 2004 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.dumazahrada.cz/stavba-rekonstrukce/penize-pravo/2004/3/24/stavebni-sporeni-u-sousedu-rakousko/>

⁷¹ Stavební spoření v Rakousku aneb Nemáme si na co stěžovat. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/stavebni-sporeni-v-rakousku-aneb-nemame-si-na-co-stezovat/>

Obrázek číslo 10 zachycuje vývoj počtu nově uzavřených smluv v letech 2007 – 2012. Do roku 2010 docházelo každoročně k nárůstu počtu nově uzavřených smluv. Ve sledovaném období bylo nejvíce smluv uzavřeno v roce 2010, celkem 1 035 768 kusů. Od roku 2010 dochází k poklesu. Původní odhady pro rok 2012 hovořily o zhruba 900 000 uzavřených smluv, toto číslo bylo ale nakonec překonáno a počet nových smluv se ustálil na čísle 907 702. Ve srovnání s předchozím rokem se jedná o pokles o 7,2%.



Obrázek 11: Počet účtů stavebního spoření

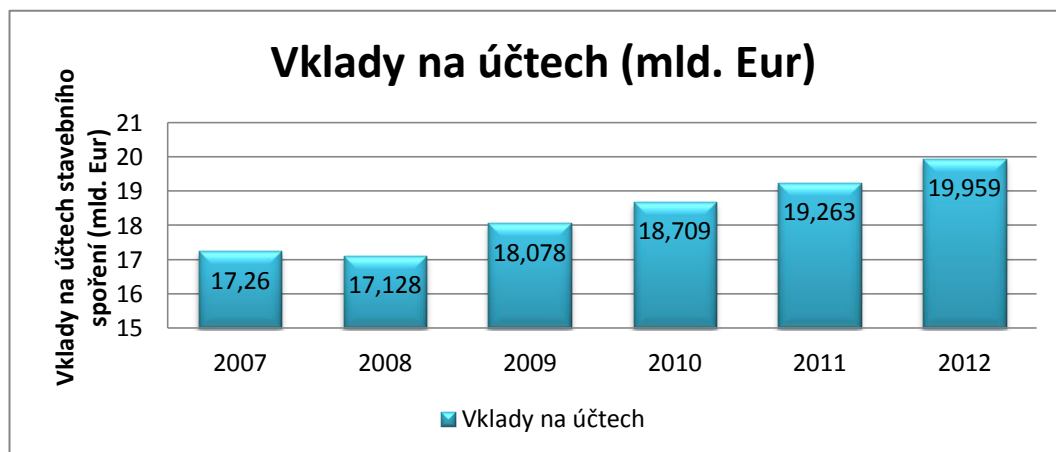
Zdroj: Jahresbericht 2012. Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z: http://www.aoeb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf; vlastní zpracování

Celkový počet účtů stavebního spoření (obrázek 11) byl nejvyšší v roce 2011, nicméně v celém sledovaném období se jejich počet drží nad hranicí pěti milionů. V roce 2012 došlo oproti roku 2011 k poklesu o zhruba 1,2%, nicméně účet stavebního spoření má stále asi 61% populace.

Celkový objem vkladů u všech čtyř stavebních spořitelén (obrázek 12) ve sledovaném období vesměs roste, mezi lety 2011 a 2012 se zvýšil o 3,6% (což je zhruba 700 milionů Eur) na téměř 20 miliard Eur. Tím bylo dosaženo nového historického maxima. Tento vývoj dokládá oblíbenost stavebního spoření na rakouském finančním trhu.

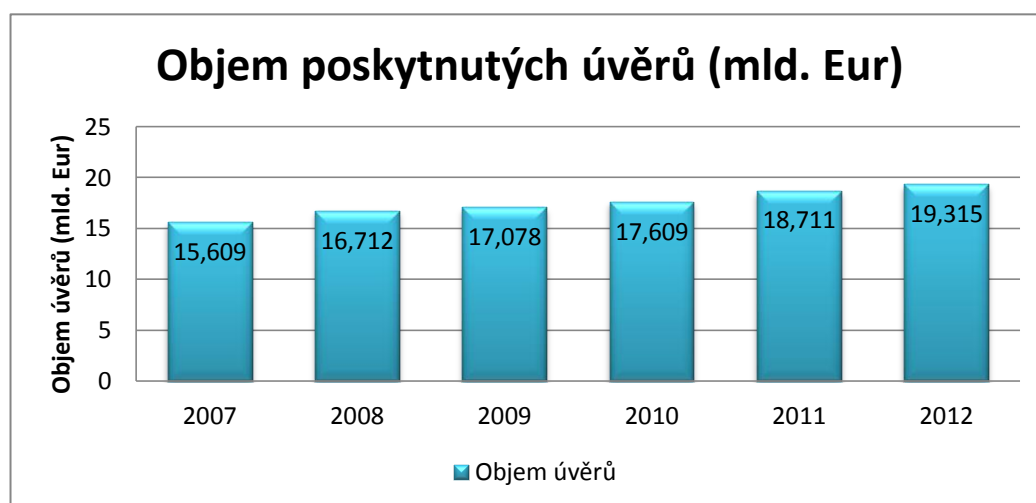
Objem poskytnutých úvěrů (obrázek 13) od roku 2007 stále narůstá, mezi lety 2011 a 2012 vzrostl o více než 3% na 19,3 mld. Eur. Úvěry ze stavebního spoření hrají důležitou roli při financování vlastního bydlení, jedná se o bezpečný a stabilní nástroj, který je mezi lidmi stále oblíbenější



Obrázek 12: Vklady na účtech stavebního spoření (mld. Eur)

Zdroj: Jahresbericht 2012. Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z: http://www.aueb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf; vlastní zpracování

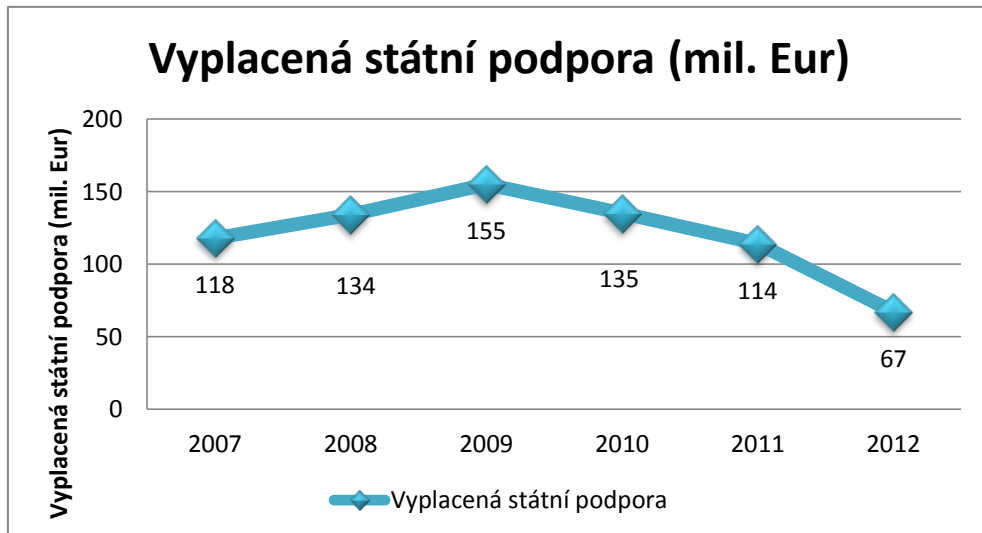


Obrázek 13: Objem poskytnutých úvěrů (mld. Eur)

Zdroj: Jahresbericht 2012. Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z: http://www.aueb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf; vlastní zpracování

Vládní výdaje na vyplacení státní podpory narůstaly do roku 2009, kdy celková vyplacená částka dosáhla zhruba 155 mil. Eur. Od této doby stále klesá, za loňský rok dokonce až na hodnotu 67 mil. Eur. Oproti roku 2011 je to pokles o více než 40%. Jak je v této kapitole uvedeno, výše státní podpory se odvíjí od aktuální výkonnosti rakouské ekonomiky a o její aktuální výši informuje ministerstvo. Vývoj vyplacené státní podpory zachycuje obrázek 14.



Obrázek 14: Objem prostředků vynaložených na výplatu státní podpory (mil. Eur)

Zdroj: Jahresbericht 2012. Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z: http://www.aoeb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf; vlastní zpracování

2.5 Další země

K okolním zemím, které poskytují státní podporu stavebního spoření, patří výše rozebrané Slovensko, Německo a Rakousko. Stavební spoření se rovněž ujalo i v dalších evropských zemích jako je Maďarsko, Rumunsko a Chorvatsko. Zajímavé je jeho rozšíření v různých částech světa. V modifikované podobě se totiž používá například také v Kazachstánu, USA, na Novém Zélandu či v Číně.

Chorvatsko patří mezi nejmladší země, kde se systém stavebního spoření ujal. Byl zde představen v roce 1998. V zemi v roce 2011 působilo celkem 5 stavebních spořitelien. Státní příspěvek zde dosahuje 15% z ročního vkladu, maximálně však z 680 Eur (údaj z roku 2011). Režim připisování státní podpory na účty klientů není pevně zakotven. Zajímavostí je, že klienti zde mohou změnit stavební spořitelnu, aniž by ztratili nárok na připsání státní podpory. Vázací lhůta je v Chorvatsku nastavena na 5 let. Podmínky zde tedy nejsou zrovna stabilní, nicméně i přesto je v systému zapojeno zhruba 16% populace, tedy více než 750 000 lidí.

V Rumunsku zahájily stavební spořitelny svou činnost teprve v roce 2004. K roku 2011 bylo evidováno přibližně 80 000 smluv uzavřených u dvou existujících spořitelien. Zákon o stavebním spoření je velmi podobný našemu. Jedná se o zemi s vysokou státní podporou, kdy s cílem přilákat do systému co nejvíce nových klientů dosahuje státní příspěvek 25% ročního vkladu. Maximum je nastaveno na 250 eur.

V roce 1997 se začalo stavební spoření rozvíjet i v Maďarsku. Působí zde dvě stavební spořitelny (údaj z roku 2011). Dle údajů z roku 2006 bylo pokryto přibližně 8% trhu, údaje za rok 2007 hovoří o více než 1 milionu uzavřených smluv, což tedy znamená zhruba 10% pokrytí trhu. Systém je podobný tomu, který funguje v našem státě, vázací doba je zde ale osmiletá a existuje zde několik omezení v souvislosti s čerpáním státní podpory. Vyplácená státní podpora je ale nejvyšší v okolí, dosahuje až 30% (údaje za rok 2007) z ročně naspořené částky. Maximum bylo k roku 2007 nastaveno na 72 000 forintů, což v přepočtu na koruny k roku 2007 činilo přibližně 6 400 Kč.^{72,73}

⁷² Porovnání států: Kolik dostanete ke stavebnímu spoření?. *Aktuálně.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=691533>

⁷³ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, s. 23-24. ISBN 978-80-86929-30-9.

2.6 Komparace

Institut stavebního spoření se ujal v celé řadě evropských zemí, nicméně v žádných dvou zemích není systém zcela stejný, byť jeho základní rysy jsou si podobné. Důležité je brát v úvahu i dobu, po jakou se stavební spoření v dané zemi vyvíjí. Zatímco v Rakousku se systém stavebního spoření začal rozvíjet na konci 20. let 20. století, v takovém Rumunsku začaly stavební spořitelny fungovat teprve v roce 2004. Z toho lze usuzovat, že rakouský systém je zaběhnutý a má své dlouholeté příznivce, zatímco v Rumunsku si stavební spoření své příznivce teprve hledá.

Z prezentovaných údajů jasně vyplývají odlišnosti mezi systémem stavebního spoření u nás a v ostatních státech. Pro porovnání s Českou republikou je významné zejména Slovensko, a to z toho důvodu, že tam byl tento produkt zaveden ve zhruba stejné době jako u nás. Slovenský systém stavebního spoření je velmi podobný tomu našemu, nicméně v jeho vývoji došlo oproti tomu českému k zásadnímu zlomu. Vláda zde od roku 1997 zavedla účelovost všech naspořených prostředků. Toto opatření vedlo k okamžitému poklesu zájmu o stavební spoření. Po dvou letech vláda podlehla nátlaku a účelovost zrušila. I zde se vláda snaží šetřit na výplatě státní podpory, a tak opakovaně docházelo k jejímu snižování. Významných rozdílem oproti našemu systému je to, že aktuální výše státní podpory je každý rok schvalována a není tedy stejná po celou dobu trvání smlouvy.

V Německu působí hned dvě různé skupiny stavebních spořitel, soukromé (12) a zemské (10). Německý systém je nejsložitější ze všech zkoumaných. Státní podpora je zde poskytována zcela odlišně než u nás. Mají na ni nárok pouze lidé od 16 let věku, s příjmem do určité výše. Na stavební spoření zde ovšem mohou přispívat i zaměstnavatelé.

Zdaleka největšího rozšíření dosáhlo stavební spoření v Rakousku. Zde má smlouvu o stavebním spoření uzavřenou více jak 61% populace. Působí zde celkem 4 stavební spořitelny. Státní podpora je v Rakousku na rozdíl od Německa poskytována bez omezení výše příjmů, její výše je však odvislá od aktuální výkonnosti rakouské ekonomiky a je tedy variabilní. I rakouská vláda (stejně jako česká) se v posledních snaží snižovat výdaje na státní podporu, což se jí daří.

V závěru kapitoly je uvedena tabulka 6, která pro lepší přehlednost porovnává vázací lhůty a státní podporu ve vybraných zemích k datu 30. 6. 2010.

Tabulka 6: Parametry stavebního spoření (k 30. 6. 2010)

Země	Státní podpora (%)	Maximum státní podpory (Eur)	Vázací lhůta
ČR	15	120	6
Německo	8,8	46,06	7
Rakousko	3,5 (variabilní)	42	6
Slovensko	12,5 (variabilní)	66	6
Chorvatsko	15	102	5
Rumunsko	15	250	5
Maďarsko	30	262	8

*Zdroj: Lesk a bída stavebního spoření. Bankovnictví [online]. 2011 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z:
<http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-50251180-lesk-a-bida-stavebniho-sporeni>; vlastní zpracování*

3 TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

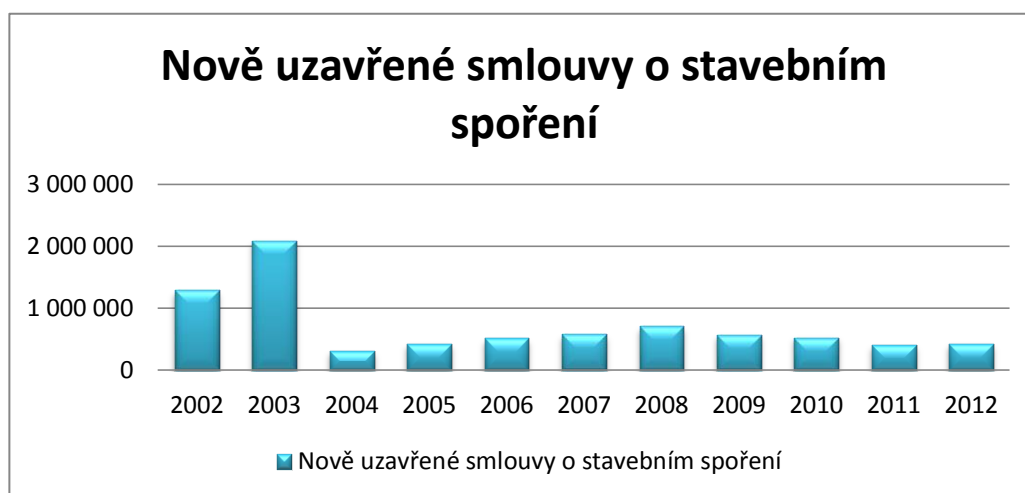
3.1 Vývoj trhu stavebního spoření a aktuální situace

Trh stavebního spoření je samozřejmě výrazně ovlivňován vývojem ekonomiky ve státě a také legislativními změnami. Analýza vývoje některých ukazatelů v čase je předmětem této kapitoly.

Údaje týkající se stavebního spoření a jeho vývoje shromažďuje a pravidelně publikuje Ministerstvo financí. V roce 2012 bylo podle údajů, které stavební spořitelny Ministerstvu financí poskytly, uzavřeno celkem cca 433 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 158 mld. Kč. Průměrná cílová částka u těchto smluv uzavřených fyzickými osobami dosáhla výše 366 tis. Kč. Podívám-li se na porovnání s předchozím rokem 2011, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl cca 410 tis. a průměrná cílová částka u fyzických osob dosáhla výše 346 tis. Kč, došlo v roce 2012 k nárůstu počtu uzavřených smluv o 23 tis. smluv při současném nárůstu průměrné cílové částky o 20 tis. Kč.⁷⁴

Následující graf zobrazuje vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2002. Z grafu je jasně patrný výrazný pokles mezi lety 2003 a 2004, který byl způsoben zejména legislativní změnou. Celá řada lidí se totiž v důsledku plánovaných změn rozhodla stavební spoření uzavřít narychlo ještě v roce 2003, předtím než novela zákona nabyla účinnosti. Přesné hodnoty pro jednotlivé roky jsou zobrazeny v Tabulce 6.

⁷⁴ Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2012. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77004.html



Obrázek 15: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

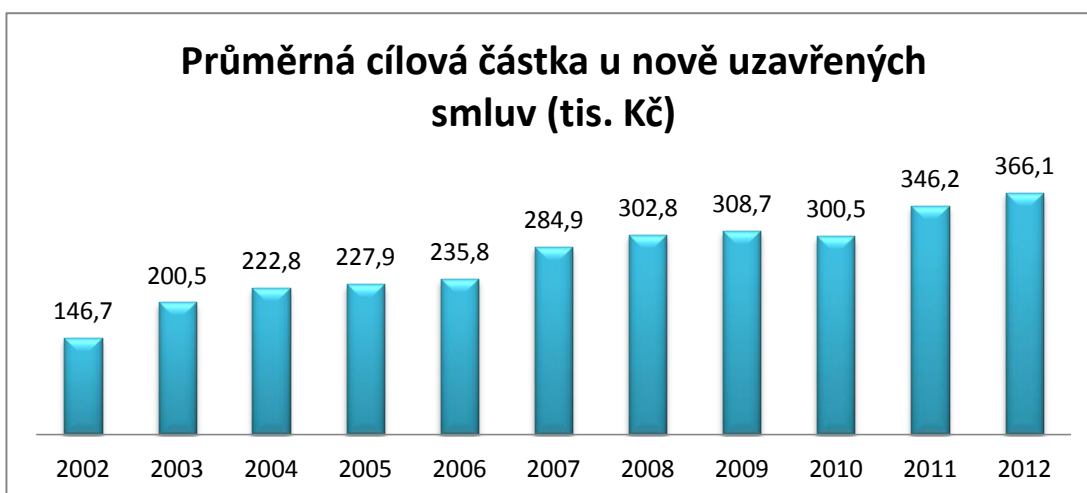
Zdroj: *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování*

Tabulka 7: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

2002	2003	2004	2005	2006	2007
1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730

2008	2009	2010	2011	2012
705 463	575 292	532 765	410 461	433 093

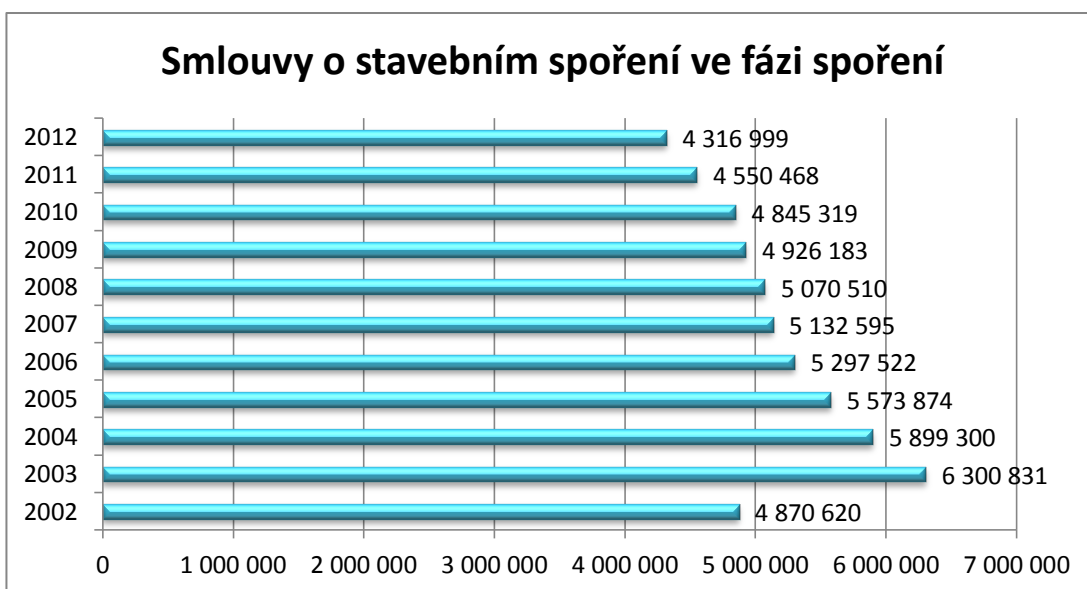
Zdroj: *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování*



Obrázek 16: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami

Zdroj: *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování*

Dle údajů Ministerstva financí dosáhl celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření k datu 31. 12. 2012 celkem 4,32 mil. smluv. Oproti předchozímu roku došlo k poklesu o zhruba 230 tisíc smluv. Jak je z grafu jasně patrné, k poslednímu nárůstu množství smluv ve fázi spoření došlo v roce 2003, od té doby počet smluv stále klesá.

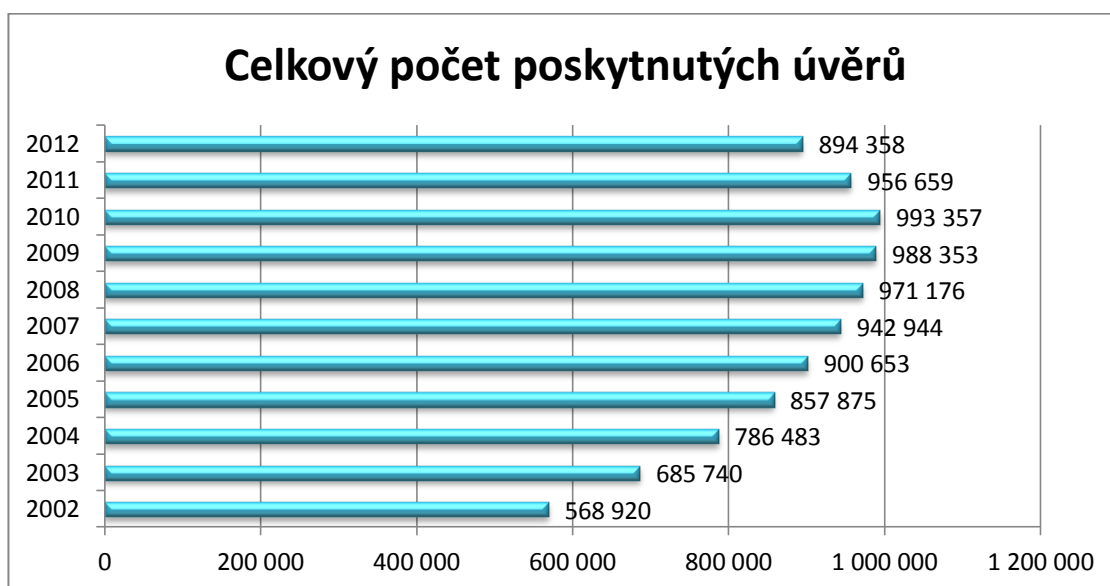


Obrázek 17: Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření

Zdroj: *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování*

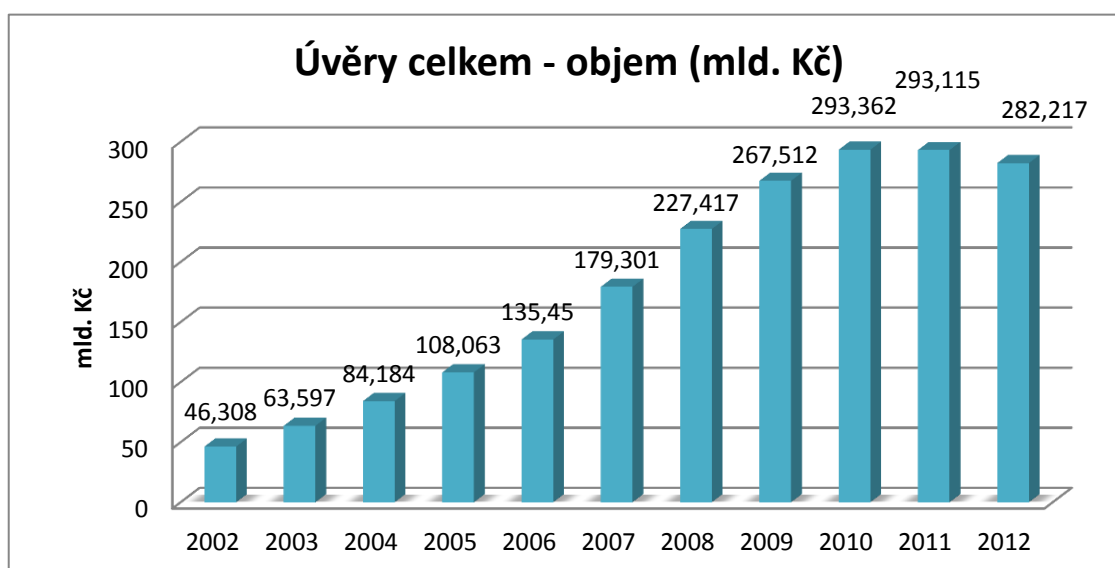
Celkový počet úvěrů dosáhl k datu 31. 12. 2012 počtu 894 tis. úvěrů a oproti předchozímu roku, kdy bylo evidováno celkem cca 957 tis. úvěrů, klesl jejich počet o 63 tis. Celkový

objem úvěrů ke konci roku 2012 činil 282,217 mld. Kč, což znamená pokles o 10,897 mld. Kč oproti stavu k 31. 12. 2011.



Obrázek 18: Celkový počet poskytnutých úvěrů

Zdroj: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování



Obrázek 19: Úvěry celkem - objem (mld. Kč)

Zdroj: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování

Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření se dlouhodobě nemění. Nejvíce (86,42 %) úvěrů ze stavebního spoření bylo podle údajů stavebních spořitelen použito ke splacení překlenovacích úvěrů, dalších 8,20 % bylo určeno pro rekonstrukce a modernizace. U nových

překlenovacích úvěrů bylo 41,37 % určeno na modernizace a rekonstrukce, 26,55 % na koupi bytu nebo rodinného domu a 7,72 % na výstavbu nových domů či bytů.⁷⁵

3.2 Státní podpora a její vývoj

Když byl v roce 1993 zaveden systém stavebního spoření se státní podporou, činila maximální státní podpora celkem 4500 Kč. Průměrná mzda tehdy dosahovala výše 5 904 Kč. Pokud bychom se pokoušeli vztáhnout tato čísla k dnešní době, tak průměrná mzda (dle údaje z roku 2009) dnes činí 23 488 Kč. Státní podpora by tedy měla být maximálně 17 902 Kč z vkladu 71 632 Kč, kdyby zůstaly podmínky zachovány.⁷⁶

Skutečný vývoj státní podpory ale probíhal úplně jinak. Po několika novelizacích zákona (podrobněji rozepsaných v kapitole věnované legislativnímu vývoji stavebního spoření) státní podpora činila nejprve maximálně 3000 Kč, v současné době dokonce jen 2000 Kč ročně. Motivem tohoto snižování byla zejména snaha snížit výdaje na státní podporu stavebního spoření, čehož dle publikovaných údajů bylo dosaženo.

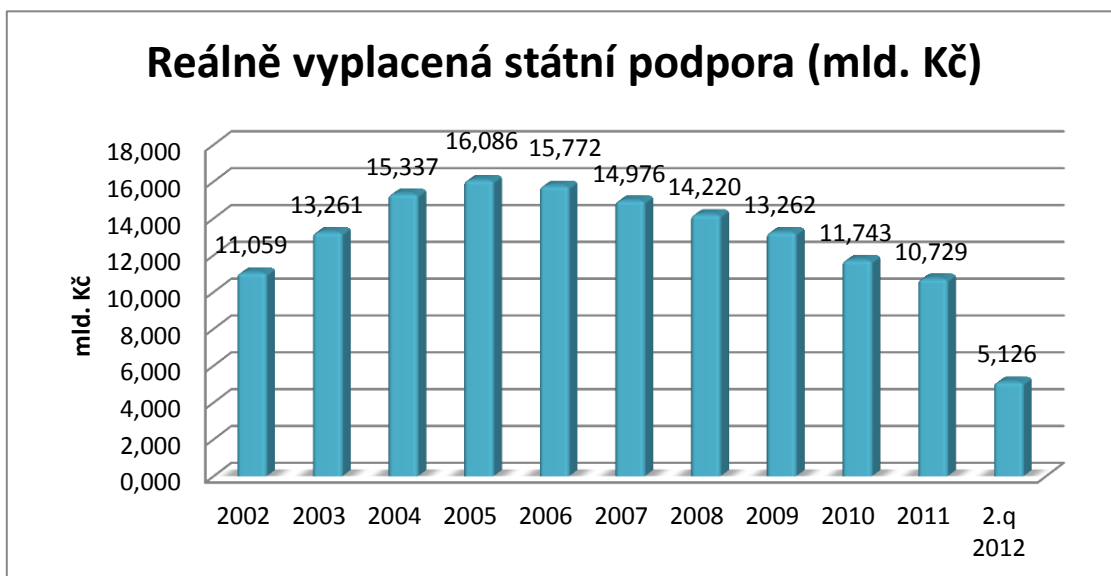
V této kapitole se budu podrobněji věnovat některým základním ukazatelům vztaženým ke státní podpoře, a jejich vývoji v čase. Veškerá data použitá v této kapitole byla převzata z důvěryhodných zdrojů, jako je například Ministerstvo financí ČR nebo Asociace českých stavebních spořitelů. Nejaktuálnější získaná data jsou obvykle ještě za první dva kvartály roku 2012, ale rozhodně to není pravidlo, protože i poslední dostupná výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelů je za rok 2011.

První graf zobrazuje vývoj reálně vyplacené státní podpory v mld. Kč, a to od roku 2002 až do druhého kvartálu roku 2012. Od roku 2002 můžeme pozorovat postupný nárůst až do roku 2005. V následujícím období se začalo projevovat snížení maximální státní podpory na 3000 Kč, a dochází tedy k postupnému a celkem výraznému poklesu. Tento pokles trvá i nadále, a byl ještě umocněn dalším snížením státní podpory na maximální částku 2000 Kč.

⁷⁵ Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2012. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z:

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77004.html

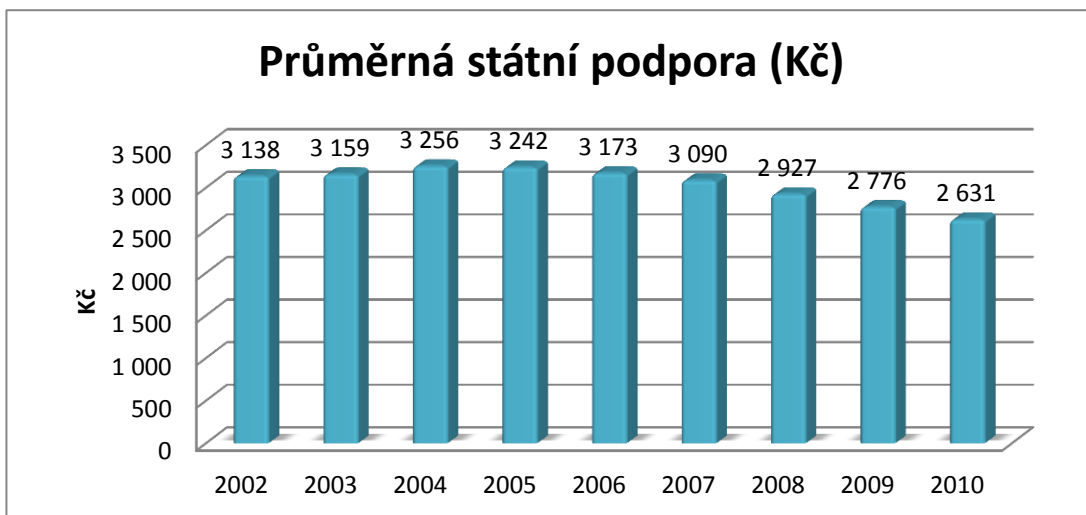
⁷⁶ PRČÍK, Tomáš. Státní podpora stavebního spoření: 17 902 Kč. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/statni-podpora-stavebniho-sporeni-17-902-kc/>



Obrázek 20: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)

Zdroj: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování

Následující graf zachycuje vývoj průměrné státní podpory od roku 2002 do roku 2010. Jedná se tedy o dobu, kdy maximální dosažitelná státní podpora dosahovala výše 4500 Kč a 3 000 Kč. Z grafu je jasně patrné, že i v době, kdy maximální státní podpora byla 4500 Kč, průměrná státní podpora se v jednotlivých letech pohybovala lehce nad hranicí 3 000 Kč. Hranice 3 000 Kč byla přesažena ještě v roce 2007, což bylo dáno tím, že na smlouvy uzavřené před rokem 2004 se stále vztahovala maximální výše státní podpory 4 500 Kč.



Obrázek 21: Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok (Kč)

Zdroj: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2012. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování

Poslední graf týkající se státní podpory stavebního spoření nám ukazuje podíl výdajů na státní podporu na celkových výdajích státního rozpočtu ČR. Do roku 2004 tento podíl stále roste, v roce 2004 dosáhl svého maxima na hodnotě 1,93. Od té doby naopak míra zatížení rozpočtu neustále klesá, za rok 2011 už se hodnota dokonce dostala pod úroveň roku 1998.



Obrázek 22: Podíl výdajů na státní podporu stavebního spoření na celkových výdajích státního rozpočtu

Zdroj: ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. Stavební spoření v roce 2011. Praha, 2012..

3.3 Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelna je banka, která získala licenci podle zákona č. 21/1992 Sb. Je provozovatelem stavebního spoření. Může vykonávat pouze činnosti, povolené jí v udělené bankovní licenci – těmi jsou stavební spoření a další činnosti dle zákona č. 96/1993 Sb., konkrétně v §9. Stavební spořitelna dle uvedeného paragrafu může:





- 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 podle §5 odst.5 a za úvěry uvedené v písmenu a),
- 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.⁷⁷

V České republice ještě před pár lety působilo celkem 6 stavebních spořitel: Stavební spořitelna České spořitelny (Buřinka), Českomoravská stavební spořitelna (Liška), Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna Modrá pyramida, Wüstenrot stavební spořitelna a Hypo stavební spořitelna. V roce 2009 byl ale úspěšně dokončen poslední krok v rámci fúze Raiffeisen stavební spořitelny s Hypo stavební spořitelnou, a to spojení dvou bankovních

⁷⁷ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, ve znění pozdějších předpisů

informačních systémů. Fúzi povolila Česká národní banka v roce 2008. V současné době tedy na území České republiky podniká celkem 5 stavebních spořitelen.⁷⁸ Jejich přehled je uveden v následující tabulce.

Tabulka 8: Přehled stavebních spořitelen

Název stavební spořitelny	Logo	Adresa	Internetové stránky
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.		Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3	http://www.rsts.cz/
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.		Bělehradská 128/222, 120 21 Praha 2	http://www.modrapyramida.cz/
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.		Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10	http://www.cmss.cz/
Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.		Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4	http://www.wuestenrot.cz/
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.		Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3	http://www.burinka.cz/

Zdroj: stránky jednotlivých stavebních spořitelen; vlastní zpracování

3.3.1 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

První stavební spořitelnou z předcházející tabulky je Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. Založena byla v roce 1993, jako vůbec první stavební spořitelna v České republice. V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen působící v 37 zemích světa. V České republice patří do rodiny Raiffeisen také Raiffeisenbank, pojišťovna UNIQA nebo společnosti Raiffeisen Leasing či Raiffeisen finanční poradenství.

Mezníkem v historii společnosti se stal rok 2008, kdy se sloučila s HYPO stavební spořitelnou a stala se jejím univerzálním právním nástupcem. V témže roce došlo i ke změně vlastnických podílů obou akcionářů.⁷⁹

⁷⁸ RSTS dokončila fúzi s HYPO stavební spořitelnou. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2009 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/rsts-dokoncila-fuzi-s-hypo-stavebni-sporitelnou>

⁷⁹ Raiffeisen stavební spořitelna. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2009 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

Tabulka 9: Základní daje - Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Obchodní firma:	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
IČ:	492 41 257
Zápis do OR:	4. září 1993, Spisová značka: B 2102 vedená u rejstříkového soudu v Praze
Zahájení činnosti:	7. září 1993
Základní kapitál:	650.000.000 Kč (splacen v plné výši)
Akcie:	6 500 kusů zaknihovaných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč za jednu akcii
Akcionáři:	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH , Wiedner Hauptstrasse 94, 1050 Vídeň - 5 850 ks akcií Raiffeisen stavební spořitelny; podíl na hlasovacích právech činí 90 %. Raiffeisenbank a.s. , Olbrachtova 9, 140 21 Praha 4 - 650 ks akcií Raiffeisen stavební spořitelny; podíl na hlasovacích právech činí 10 %.

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna. Raiffeisen stavební spořitelna [online]. 2009 [cit. 2013-03-25].

Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

V současné době (březen 2013) je k dispozici pouze výroční práva za rok 2011 a údaje o výsledcích hospodaření k datu 30. 9. 2012. Raiffeisen stavební spořitelna měla k 30. 9. 2012 celkem 206 poradenských míst. Vybrané ekonomické ukazatele charakterizující tuto spořitelnu jsou v níže uvedené tabulce.

Tabulka 10: Vybrané ekonomické ukazatele - Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

	Jednotka	2011
Bilanční suma	tis. Kč	81 528 777
Objem vkladů klientů	tis. Kč	75 528 846
Celkový objem úvěrů	tis. Kč	40 406 521
Objem přidělených úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Objem překlenovacích úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Zisk po zdanění	tis. Kč	703 037
Kapitálová přiměřenost	%	13,06
Počet zaměstnanců k 31. 12.	osoby	256
Čistý zisk na zaměstnance	tis. Kč	2 746
Počet platných smluv	ks	755 090
Počet platných úvěrových smluv FO	ks	114 645

Zdroj: RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. Výroční zpráva 2011. 2012, 92 s.; vlastní zpracování

Produktová nabídka této stavební spořitelny je poměrně široká. Smlouvu o stavebním spoření lze uzavřít ve dvou různých tarifech, a sice spořicíím tarifem a úvěrovým tarifem. Rozdíl mezi nimi je především v úrokové výši. U spořicíího tarifu je garantovaný úrok z vkladu 2% ročně, u úvěrového tarifu je to pouze 1%. Pokud si klient vybere spořicíí tarif a následně se rozhodne pro využití úvěru, může spořicíí tarif změnit na úvěrový. Následný úvěr ze stavebního spoření je potom poskytován s garantovaným ročním úrokem 3,5% po celou dobu splácení. Úvěr je možné navíc předčasně bez sankcí splatit. Výhody stavebního spoření u této instituce by se daly shrnout takto:

- Garantovaný úrok z vkladů až 2% ročně,
- průměrný celkový roční výnos až 5%,
- pojištění vkladů do výše 100 000 EUR,
- možnost čerpání výhodného úvěru s pevným úrokem od 3,5% ročně,
- státní podpora až 2 000 Kč ročně.

Pro financování rekonstrukcí či nového bydlení nabízí stavební spořitelna hned několik úvěrů. Úvěr je možné čerpat jednorázově i postupně až po dobu dvou let. V nabídce jsou tyto produkty: REKO půjčka, HYPOsplátka, úvěr ze stavebního spoření a také EKOpogram.

V případě, že klient nemá vlastní úspory, přicházejí v úvahu dvě možnosti: REKO půjčka a HYPOsplátka. První možnost je vhodná pro financování menších projektů, druhá potom pro financování nákladnějších rekonstrukcí nad 500 000 Kč či pořízení nového bydlení. Má-li klient založené stavební spoření a naspořené nějaké prostředky, získává možnost vzít si úvěr ze stavebního spoření. V nabídce této stavební spořitelny je ještě EKOpogram, v jehož rámci je možné získat výhodnější financování na projekty splňující podmínku účelovosti, pokud chce klient získat úvěr na modernizaci vedoucí k úspoře nákladů za energie. Podrobné podmínky ale nejsou na stránkách spořitelny uvedeny.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí také celou řadu dalších finančních produktů, jako je například penzijní připojištění, životní pojištění či pojištění domácnosti, má i speciální produktovou nabídku pro právnické osoby. Zkoumání těchto ostatních produktů ale není předmětem této práce.

Tabulka 11: Přehled produktů pro financování bydlení

Podmínky	
REKOpůjčka	<ul style="list-style-type: none"> • úroková sazba od 4,6% ročně • až do 500 000 bez zajištění • možnost měnit výši splátek • bez nutnosti mít vlastní úspory • možnost předčasného splacení bez sankcí • možnost odpočtu úroků od daňového základu
HYPOsplátka	<ul style="list-style-type: none"> • úroková sazba od 3,1% ročně • možnost měnit výši splátek • bez nutnosti mít vlastní úspory • rozložení splátek až na 30 let • možnost posunu splátek až o 6 měsíců • garantovaná úroková sazba následného úvěru ze stavebního spoření 3,5% ročně • možnost odpočtu úroků od daňového základu
Úvěr ze stavebního spoření	<ul style="list-style-type: none"> • nízký úrok od 3,5% ročně (v případě úvěrového tarifu) • do výše 700 000 Kč bez zajištění • jednorázové nebo postupné čerpání až 2 roky • možnost měnit nastavené splátky • není nutné prokazovat příjmy • úvěr může být postoupen i osobě blízké • možnost odečíst zaplacené úroky z úvěru od daňového základu

Zdroj: *Financování bydlení. Raiffeisen stavební spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-03-26]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/financovani-bydleni/>; vlastní zpracování*

3.3.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Druhou stavební spořitelnou je Modrá pyramida, a.s. Tato spořitelna se na svých webových stránkách prezentuje jako moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu mezi klientem a finančním poradcem. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i řadu pojišťovacích produktů a přináší výhodné řešení pro klienty v podobě nových konceptů. Základem zákaznického servisu je poskytování finančního poradenství zdarma v celkem 226 poradenských centrech po celé České republice.⁸⁰

⁸⁰ O Modré pyramidě. *Modrá pyramida [online]. 2013 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide/>*

Tabulka 12: Základní údaje – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Obchodní firma	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Bělehradská 128, čp. 222, 120 21 Praha 2
Identifikační číslo	60 19 28 52
Datum zápisu do OR	9. 12. 1993 u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2281
Výše základního kapitálu	562 500 000 Kč
Akcie	5 625 kusů zaknihovaných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč za 1 akcii
Akcionáři	Komerční banka, a.s. – 100% akcií

Zdroj: Údaje k 30. 9. 2012 zveřejňované podle vyhlášky 123/2007 Sb. Modrá pyramida [online]. 2012 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: http://www.admin.modrapyramida.cz/_dataPublic/photo/7162c2a3dbeeeb772fffbb8e322e64d6/MPSS_Udaje_30-9-2012.pdf; vlastní zpracování

Stávající organizační struktura Modré pyramidy platí od 1. ledna 2013. Je navržena tak, aby zaručila co nejefektivnější chod společnosti a umožnila maximální transparentnost. Vzhledem k velikosti schématu je uvedeno pouze v příloze.

K dnešnímu datu, tedy 24. 3. 2013 je k dispozici pouze výroční zpráva za rok 2011 a zpráva o výsledcích hospodaření k 30. 9. 2012. Právě z výroční zprávy jsou převzaty údaje v níže uvedené tabulce.

Tabulka 13: Vybrané ekonomické ukazatele – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

	Jednotka	2011
Bilanční suma	tis. Kč	80 172 286
Objem vkladů klientů	tis. Kč	70 047 882
Celkový objem úvěrů	tis. Kč	51 421 748
Objem přidělených úvěrů	tis. Kč	6 796 962
Objem překlenovacích úvěrů	tis. Kč	44 624 786
Hospodářský výsledek po zdanění	tis. Kč	1 050 659
Kapitálová přiměřenost	%	16,3
Počet zaměstnanců k 31. 12.	osoby	366
Zisk na zaměstnance	tis. Kč	2 871
Počet platných smluv	ks	717 842*
Počet aktivních přidělených úvěrů	ks	76 501*
Počet aktivních překlenovacích	ks	62 902

*Neauditovaný údaj

Zdroj: Výroční zpráva 2011. Modrá pyramida [online]. 2012 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ_2011_CZ.pdf; vlastní zpracování

Nabídka Modré pyramidy je rozsáhlá a snaží se pokrýt potřeby všech klientů. Nabízí tarif s názvem Kredit. V rámci tohoto tarifu je možné vybrat si variantu – rychlou, standardní či pomalou. Roční úrok z vkladu je u všech variant 2 % ročně, maximální státní podpora 2 000 Kč. Úroková sazba úvěru potom závisí na zvolené variantě a pohybuje se od 3% do 5%. Klientem zvolená varianta se také promítá do výpočtu hodnotícího čísla. V případě zvolení rychlé varianty se ve vzorci počítá s koeficientem ohodnocení 14, u standardní varianty 10 a u pomalé 6.

Stavební spořitelna také nabízí celou řadu různých marketingových akcí, které mají vždy omezenou dobu trvání a informace o nich jsou zveřejňovány na internetových stránkách spořitelny. Příkladem je nabídka rostoucího úroku, kdy spořitelna nabízí úročení vkladů až 3% ročně. Tato nabídka je určena klientům, kteří mají u stavební spořitelny uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, u které už došla šestiletá vázací lhůta. Má-li klient na účtu stavebního spoření zůstatek mezi 150 000 – 300 000Kč, k dvouprocentnímu úročení tarifu kredit se připočítá 0,5% ročně. Vklady jsou tedy v tomto případě úročeny 2,5%. Na 3% úrok má klient nárok v případě, že se jeho zůstatek na účtu stavebního spoření pohybuje mezi 300 000 a 500 000 Kč.

Pro děti jsou je v nabídce stavební spoření Mopisek. Je-li dítěti 10 a méně let a cílová částka je nastavena na 150 000 Kč, je uzavření smlouvy zdarma. Pro starší děti a studenty ve věku 11 – 21 let je určeno stavební spoření Mopy junior. Je-li cílová částka 150 000 Kč, pak spořitelna nabízí 50 % slevu na poplatek za uzavření smlouvy.⁸¹

Pro financování bydlení nabízí spořitelna hned několik možností – jejich přehled spolu se základními informacemi je uveden v tabulce:

Tabulka 14: Přehled produktů pro financování bydlení - Modrá pyramida

	Název	Informace o produktu
Malé a střední úvěry	Rychloúvěr	<ul style="list-style-type: none"> • Úrok od 6,34 % ročně • Bez zajištění až do 500 000Kč • Možnost rozložit splátky až na 15 let • Bez nutnosti dokládat příjem • Možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí • Daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru
	Úvěr ze stavebního spoření	<ul style="list-style-type: none"> • Nízká úroková sazba – závislá na variantě stavebního spoření a výši splátky úvěru (3 – 5%) • Nutné naspořit 40% cílové částky • Úvěr může být kdykoli zcela či částečně splacen (bez sankcí)
Velké úvěry	Hypoúvěr	<ul style="list-style-type: none"> • Úroková sazba od 3,14 % ročně • Mimořádné vklady/splátky bez sankcí • Nízké požadavky na příjmy klienta • Možnost rozložení splátek až na 28 let • Daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru • Poplatek za vedení úvěru 25 Kč měsíčně
	Hypoteční úvěr KB	<ul style="list-style-type: none"> • Účelový úvěr pro investice do nemovitosti • Minimální výše 200 000 Kč • Max. výše omezena dle podmínek KB • Úroková sazba od 2,99% v závislosti na zvolené variantě • Splácí se měsíčně po dobu 5 – 30 let • Zajištěn zástavním právem k nemovitosti • Daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru
	Flexibilní hypotéka	<ul style="list-style-type: none"> • Podmínky shodné s Hypotečním úvěrem KB • Navíc např. možnost přerušit splácení, odložit počátek splácení, snížení splátek atd.
	Hypotéka 2 v 1	<ul style="list-style-type: none"> • Možnost použít i na investice bez stanoveného účelu • Neúčelový úvěr až 400 000 Kč • Minimální výše úvěru 250 000 Kč, z toho: <ul style="list-style-type: none"> ○ Účelová část 200 000 Kč ○ Neúčelová část 50 000 Kč • Lze využít výhody flexibilní hypotéky • Ostatní podmínky shodné s Hypotečním úvěrem KB

⁸¹ Zpracováno na základě ústních informací finančního poradce Modré pyramidy

Hypotéka dozadu	<ul style="list-style-type: none"> • Umožní zpětné proplacení již vynaložených nákladů na bydlení (max. 12 měsíců zpět) • Možnost získat i ve formě flexibilní hypotéky • Ostatní podmínky shodné s Hypotečním úvěrem KB
Předhypoteční úvěr	<ul style="list-style-type: none"> • Krátkodobý úvěr • Poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem • Minimální výše je 100 000 Kč • Jednorázové nebo postupné čerpání po dobu 2 let

Zdroj: Financování bydlení. Modrá pyramida [online]. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z:

*<http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>; ústní informace finančního poradce spořitelny;
vlastní zpracování*

Pro účely této práce je zásadní úvěr ze stavebního spoření, u kterého se výše úroku odvíjí od zvolené varianty tarifu Kredit. U rychlé varianty je úroková sazba následného úvěru 5%, u standardní varianty jsou ve smlouvě na výběr dvě možnosti, 5% a 4% ročně. Poslední varianta, pomalá, nabízí výběr hned ze tří výší úroku budoucího úvěru – 3%, 4% a 5% ročně.⁸²

3.3.3 Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) se ve své výroční zprávě za rok 2011 prezentuje jak přední poskytovatel finančních služeb v České republice. V celkové cílové části dosáhla za rok 2011 nejvyššího tržního podílu v historii a v celkovém objemu poskytnutých úvěrů zaznamenala nejvyšší tržní podíl za posledních deset let.

ČMSS v České republice patří mezi nejvyhledávanější poskytovatele úvěrů na bydlení. Od vstupu na trh v roce 1993 poskytla do konce roku 2011 téměř 883 tisíc úvěrů na bydlení v objemu 269,9 mld. korun. Vedení společnosti je přesvědčeno, že základním kamenem úspěchu ČMSS je atraktivní produktová nabídka, kvalitní clientský servis a výkonná a široce dostupná obchodní síť.

⁸² Zpracováno na základě ústních informací finančního poradce Modré pyramidy

Tabulka 15: Základní údaje - Českomoravská stavební spořitelna a.s.

Obchodní firma:	Českomoravská stavební spořitelna a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10
IČ:	49241397
Datum zápisu do OR:	27. srpna 1993
Zahájení činnosti:	8. září 1993
Základní kapitál:	1 500 000 000 Kč (splacen v plné výši)
Akcie:	20 ks zaknihovaných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 75 000 000,- Kč
Akcionáři:	Československá obchodní banka, a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)

Zdroj: Údaje o spořitelně a výsledcích hospodaření k 30.9.2012. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2012 [cit. 2013-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/hospodarske-vysledky/3q2012/HV-k-30-09-2012-II.pdf>; vlastní zpracování

Tabulka 16: Vybrané ekonomické ukazatele - Českomoravská stavební spořitelna a.s.

	Jednotka	2011
Bilanční suma	tis. Kč	170 878 181
Objem vkladů klientů	tis. Kč	157 057 263
Celkový objem úvěrů	tis. Kč	128 925 712
Objem přidělených úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Objem překlenovacích úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Zisk po zdanění	tis. Kč	2 072 722
Kapitálová přiměřenost	%	12,89
Počet zaměstnanců k 31. 12.	osoby	606*
Čistý zisk na zaměstnance	tis. Kč	3 381**
Počet nových smluv za rok 2011	ks	283 363
Počet platných smluv (spořicích i úvěrových)	ks	1 917 208

**Počet zaměstnanců přepočtený na úvazky; **Použit evidenční počet zaměstnanců*

Zdroj: Údaje o spořitelně a výsledcích hospodaření k 31.12.2011. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2012 [cit. 2013-06-16]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/data/pdf/hosp_vysledky/HV-k-31-12-2011.pdf; Výroční zpráva 2011. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2012 [cit. 2013-06-16]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/data/pdf/vyrocz_zpravy/vz11/vyroczni_zprava_CMSS_za_rok_2011.pdf; vlastní zpracování

Stavební spoření od Českomoravské stavební spořitelny je jedním z nejvýhodnějších a nejbezpečnějších finančních produktů. Nejen že umožňuje výhodné zhodnocení úspor, ale je i vhodnou cestou k financování svého bydlení. Základní roční úroková sazba je 1,5 %, ale při splnění určitých podmínek nabízí roční výnos z vkladů až 3,15 %, a to bez započtení státní podpory. Efektivní zhodnocení vkladu se státní podporou činí potom až 5,8 % ročně (při započítání úrokového bonusu).

Je zde možné vybrat si stavební spoření v jedné ze dvou variant podle budoucích záměrů. Jak je obvyklé, jedna varianta je nastavena pro ty, co chtějí pouze výhodně spořit. Jedná se o tarif Variant. Kromě nadstandardního zhodnocení úspor nabízí i využití překlennovacích úvěrů s různou délkou splácení. Roční úroková sazba z vkladů činí u tohoto tarifu 1,5 %, přičemž úvěr je možno získat s ročním úročením 4,3 %. Druhá varianta – tarif Garant - je potom určena spíše klientům se zájmem o poskytnutí úvěru. S tímto tarifem je možné získat roční úrokovou sazbu úvěru 2,95%, úroková sazba z vkladů činí 1% ročně.

V rámci každého tarifu existují úvěrové programy lišící se podmínkami. V případě spořicího tarifu Variant je možné vybrat si jeden ze 4 úvěrových programů, tarif Garant nabízí jediný úvěrový program. Hlavní rozdíl mezi programy v tarifu Garant a Variant je úroková sazba, hlavním rozdílem mezi jednotlivými programy tarifu Variant je doba splácení a z toho vyplývající měsíční zatížení klienta.⁸³ Přehled je uveden v následující tabulce.

⁸³ Úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/uver/prehled-tarifnich-variant.html>; vlastní zpracování

Tabulka 17: Přehled úvěrových programů - ČMSS

Variant 15	<ul style="list-style-type: none">• Kratší doba splatnosti, ale vyšší měsíční zatížení• Úročení 4,3% ročně• Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření je 15 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá až 7 let• Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,8 % z cílové částky• Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 40% z cílové částky
Variant 20	<ul style="list-style-type: none">• Úročení 4,3% ročně• Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření je 20 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá až 9 let• Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,68% z cílové částky• Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 40% z cílové částky
Variant 25	<ul style="list-style-type: none">• Úročení 4,3% ročně• Kompromis mezi vyšší měsíčního zatížení a dobou splácení• Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření je 25 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá až 11 let• Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,6 % z cílové částky• Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 40% z cílové částky
Variant 30	<ul style="list-style-type: none">• Úročení 4,3% ročně• Nízké měsíční zatížení po celou dobu splácení• Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření je 30 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá až 12 let• Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,68 % z cílové částky• Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 40 % z cílové částky
Garant 15	<ul style="list-style-type: none">• Úročení 2,95 % p.a.• Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření je 15 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá až 7 let• Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,8 % z cílové částky• Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 45 % z cílové částky

Zdroj: Úvěr ze stavebního spoření. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-03-27].

Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/uver/prehled-tarifnich-variant.html>; vlastní zpracování

Úvěry ze stavebního spoření nabízí Liška s pevnou roční úrokovou sazbou již od 2,95 %. Podmínky úvěrů ze stavebního spoření vyplývají ze zvolené varianty při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Předpokladem získání úvěru ze stavebního spoření je uzavření smlouvy o stavebním spoření a splnění několika podmínek. Minimální doba spoření 24 měsíců, naspořit 40 – 45% z cílové částky (dle sjednaného tarifu), dosáhnout požadované výše hodnotícího čísla, prokázat bonitu, doložit účelovost, splnit požadavky na zajištění úvěru ze stavebního spoření a splnit další náležitosti v souladu se všeobecnými obchodními podmínkami.⁸⁴

Co se překlenovacích úvěrů týče, jsou nabízeny s úrokovou sazbou od 3,4% ročně a až do výše 500 000 Kč bez zajištění. V nabídce je též překlenovací úvěr s nulovou akontací. Čerpaná částka je uvolňována podle potřeb klienta – zálohově, jednorázově či postupně. Stavební spořitelna nabízí hned několik typů překlenovacích úvěrů, které se liší podle minimální požadované naspořené částky, tarifů, ve kterých je lze uzavřít, úrokové sazby a doby její fixace.⁸⁵

⁸⁴ Úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/na-co-pouzit.html>

⁸⁵ Překlenovací úvěr. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2013 [cit. 2013-06-23]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/preklenovaci-uver/typy-preklenovacich-uveru.html>

Tabulka 18: Přehled překlenovacích úvěrů - ČMSS

Název	Podmínky
Kredit Standard	<ul style="list-style-type: none"> • Minimální naspoření prostředků od 40% cílové částky • Lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15, Variant 20 • Úroková sazba 4,8% při nezajištěné částce do 150 000 Kč, jinak 4,4% • Úroková sazba fixována až do přidělení cílové částky
Kredit 90	<ul style="list-style-type: none"> • Minimální naspoření prostředků 10% cílové částky • Lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15, Variant 20 • Úroková sazba 6,9% při nezajištěné částce do 150 000 Kč, jinak 6,5% • Úroková sazba fixována až do přidělení cílové částky
Topkredit	<ul style="list-style-type: none"> • Minimální naspoření prostředků 1000 Kč • Lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15, Variant Úroková sazba 3,8% při celkovém objemu do 0,99 mil. Kč; 3,6% při objemu do 1,99 mil. Kč; 3,5% při 2 mil. Kč a více • Úroková sazba fixována až do přidělení cílové částky • Nutné zajistit nemovitostí případně v kombinaci s pohledávkou
Tophypo (3letý fix)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimální naspoření prostředků 1000 Kč • Lze uzavřít v tarifech 20Variant 25, Variant 30 • Úroková sazba 3,7% při celkovém objemu do 0,99 mil. Kč; 3,5% při objemu do 1,99 mil. Kč; 3,4% při 2 mil. Kč a více • Úroková sazba je fixována tři roky od uzavření smlouvy • Nutné zajistit nemovitostí případně v kombinaci s pohledávkou
Tophypo (6letý fix)	<ul style="list-style-type: none"> • Podmínky shodné jako Tophypo (3letý fix), liší se pouze úrok a doba fixace (6 let) • Úroková sazba 4% při celkovém objemu do 0,99 mil. Kč; 3,8% při objemu do 1,99 mil. Kč; 3,7% při 2 mil. Kč a více
Meziúvěr bez dokládání příjmů	<ul style="list-style-type: none"> • Pro klienty, kteří mohou zastavit nemovitost s vysokou hodnotou a nechtějí dokládat příjem • Úroková sazba zvýšena o 1% ročně oproti standardním meziúvěrům
Refin	<ul style="list-style-type: none"> • Pro případ potřeby vyvázat nemovitost ze smluvního vztahu • Bez zajištění až 1 mil. Kč (2 ručitelé 1,4 mil. Kč) • Minimální doba trvání úvěru 3 roky • Úroková sazba se odvíjí od výše akontace

Zdroj: Překlenovací úvěr. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-06-23]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/preklenovaci-uver/typy-preklenovacich-uveru.html>; vlastní zpracování

3.3.4 Stavební spořitelna Wüstenrot, a.s.

Historie této stavební spořitelny se začala psát v roce 1921, v německém městečku Wüstenrot. Stavební spořitelna Wüstenrot se stala základem finanční skupiny Wüstenrot. Na základě expanze do mnoha evropských zemí a také spojením s jednou z největších německých

pojišťovacích společností Württembergische AG se Wüstenrot stal významnou mezinárodní finanční institucí.

V České republice je jméno Wüstenrot úzce spojeno s počátky stavebního spoření. Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. zahájila svou činnost na podzim roku 1993, v roce, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Od té doby si získala důvěru statisíců klientů, kterým stavební spoření umožnilo financovat bydlení či vytvořit finanční rezervy.

Stejně jako v mateřských zemích i v České republice bylo záměrem Wüstenrotu poskytnout klientům ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. Po stavebním spoření přišlo v roce 1999 životní pojištění, začátkem roku 2003 nabídl Wüstenrot hypotéky jako další formu financování bydlení. V roce 2006 bylo portfolio Wüstenrotem poskytovaných služeb rozšířeno o neživotní pojištění, zaměřené především na pojistnou ochranu rodiny a bydlení a pojištění motorových vozidel. Další významný mezník v rozvoji služeb Wüstenrotu představovalo zavedení depozitních produktů a internetového bankovníctví na přelomu let 2010 a 2011.

Dnes je Wüstenrot finanční skupinou, kterou tvoří čtyři společnosti. Díky jejich úzké spolupráci a společné obchodní síti finančních poradců má klient Wüstenrotu svého osobního finančního poradce, a tím všechny potřebné služby snadno dostupné pod jednou střešou.⁸⁶

⁸⁶ Profil. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>

Tabulka 19: Základní údaje - Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Obchodní firma:	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4
IČ:	47 11 52 89
Datum zápisu do OR:	28. září 1992
Zahájení činnosti:	11. listopadu 1993
Základní kapitál:	1 070 364 160 Kč (splacen v plné výši)
Akcie:	5 549 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 123 200 Kč; 5 549 kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 24 640 Kč; 1 000 kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 250 000 Kč –
Akcionáři:	<p>Wüstenrot & Württembergische AG, a.s. Gutenbergstrase 30, Stuttgart, Spolková republika Německo Podíl na hlasovacích právech 55,92 %</p> <p>Bausparkasse Wüstenrot AG, a.s. Alpenstrase 70, Salzburg, Rakouska republika Podíl na hlasovacích právech 43,50 %</p> <p>Svaz českých a moravských bytových družstev Podolská 50, Praha 4 Podíl na hlasovacích právech 0,40 %</p> <p>SBD Hradec Králové V Lipkách 2, Hradec Králové 2 Podíl na hlasovacích právech 0,18 %</p>

Zdroj: WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. Výroční zpráva 2011: Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. 2012; vlastní zpracování

Tabulka 20: Vybrané ekonomické ukazatele - Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

	Jednotka	2011
Bilanční suma	tis. Kč	39 848 878
Objem vkladů klientů - závazky	tis. Kč	36 935 979
Celkový objem úvěrů-	tis. Kč	32 846 006
Objem přidělených úvěrů	tis. Kč	nevedeno
Objem překlenovacích úvěrů	tis. Kč	nevedeno
Hospodářský výsledek po	tis. Kč	244 987
Kapitálová přiměřenost	%	9,81 %
Počet zaměstnanců k 31. 12.	osoby	269
Zisk na zaměstnance	tis. Kč	842
Počet nových smluv*	ks	69 210
Počet platných smluv	ks	455 067
Počet aktivních úvěrů	ks	74 242

*včetně zvýšení cílové částky

Zdroj: WÜSTENROT STAVEBNÍ SPORITELNA, a.s. Výroční zpráva 2011: Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. 2012; vlastní zpracování

Stavební spořitelna nabízí několik spořicíh produktů stavebního spoření. Jsou jimi Wüstenrot Stavební spoření, které může uzavřít fyzická i právnická osoba a je vhodné k postupnému spoření, dlouhodobému bezpečnému uložení peněžních prostředků a k čerpání úvěru. Pro děti a mladé do 18 let je nabízeno spoření Wüstenrot Kamarád+ a Kamarád – zde není účtován poplatek za uzavření smlouvy. Posledním produktem je Wüstenrot Vychytané spoření, které je určeno pro mladé ve věku 18 – 30 let a je spojeno s nabídkou zvýhodněného překlenovacího úvěru.

Spořitelna nabízí možnost výběru ze dvou úrokových sazeb z úspor, a to 1% nebo 2% ročně. Volba opět závisí na tom, jak chce klient své stavební spoření využít. Sazba 2% je vhodná pro ty, kteří chtějí spíše spořit, sazba 1% potom pro ty, kteří plánují čerpání úvěru. Při volbě úrokové sazby z úspor 1% je potom úrok z úvěru ze stavebního spoření 3,7%. Při volbě 2% úroku z úspor je výše následného úvěru ze stavebního spoření 4,7%.

Spořitelna nabízí výběr ze čtyř tarifních variant, správný výběr může přizpůsobit stavební spoření potřebám klienta.⁸⁷

- Optimální kreditní (OK) – jedná se o variantu spoření s nejnižší měsíční úložkou. Vhodná je pro klienty, kteří chtějí dlouho spořit a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr,
- optimální finanční (OF) – pro klienty, kteří potřebují vysoký úvěr za výhodných úvěrových podmínek; nejvhodnější varianta pro překlenovací úvěry,
- optimální speciální (OS) – zajistí nejrychlejší přidělení cílové částky, a tím i nárok na úvěr ze stavebního spoření,
- optimální normální (ON) – nabízí nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru.

Výběr vhodné varianty je důležitý i proto, že tarifní varianta ovlivňuje minimální výši uspořené částky potřebné pro přidělení, koeficient ohodnocení a výši splátek úvěru ze stavebního spoření.⁸⁸

U překlenovacích úvěrů spořitelna nabízí jeho rychlé zpracování, úrokové sazby od 2,5% ročně, pevný neměnný úrok po celou dobu trvání úvěru a poskytnutí úvěru již při nulovém počátečním vkladu. Spořitelna nabízí širokou škálu variant překlenovacích úvěrů. Pod názvem SUPERÚVĚR je nabízeno několik variant překlenovacího úvěru, který je určen pro všechny, kteří jsou alespoň 12 měsíců klientem některé ze stavebních spořitel. Tato podmínka se pokládá za splněnou i v případě, když má smlouvu alespoň jeden rok u kterékoliv stavební spořitelny manžel/manželka nebo nezletilé dítě žadatele o úvěr. V nabídce jsou celkem 4 varianty podle výše počátečního vkladu a bez zajištění lze získat až 600 000 Kč. Úvěry zajištěné nemovitostí mají výhodnější úrokovou sazbu. V nabídce je také překlenovací úvěr PARTNER, který je poskytován bez akontace, je možné získat až 100 000 Kč bez jakéhokoli zajištění a až 300 000 Kč bez zástavy nemovitosti, doba splácení je až 20 let. Zajímavostí je meziúvěr DRUŽSTEVNÍ BYT, určený pro případy pořízení družstevního bytu, který není třeba zajišťovat nemovitostí.⁸⁹

⁸⁷ O stavebním spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/o-stavebnim-sporeni/>; ústní informace finančního poradce stavební spořitelny

⁸⁸ O stavebním spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/o-stavebnim-sporeni/>

⁸⁹ Překlenovací úvěry. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-06-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci/>

3.3.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny je akciovou společností s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření – podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění.

Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny – a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost. Stavební spořitelna na svých stánkách prezentuje následující důvody pro uzavření spoření právě u ní: vysoké zhodnocení vkladů až 5,4 % ročně, státní podporu až 2 000 Kč, garantovaný úrok ve výši 2%.⁹⁰ Základní informace o společnosti a vybrané ekonomické ukazatele jsou přehledně uvedeny v následujících tabulkách.

Tabulka 21: Základní údaje - Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Obchodní firma:	Stavební spořitelna České spořitelny a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
IČ:	60 19 76 09
Datum zápisu do OR:	22. června 1994
Zahájení činnosti:	Polovina roku 1994
Základní kapitál:	750 000 000 Kč (splacen v plné výši)
Akcie:	5 000 akcií se jmenovitou hodnotou 150 000 Kč
Akcionáři:	Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, Česká republika Výše podílu na hlasovacích právech: 95 % Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG Beatrixgasse 27, 1030 Vídeň, Rakousko Podíl na hlasovacích právech: 5 %

Zdroj: *Burinka se představuje*. In: *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-03-27].

Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>; vlastní zpracování

⁹⁰ Stavební spoření. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>

Tabulka 22: Vybrané ekonomické ukazatele - Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

	Jednotka	2011
Bilanční suma	tis. Kč	103 714 000
Objem vkladů klientů - závazky	tis. Kč	98 006 000
Celkový objem úvěrů- pohledávky	tis. Kč	40 886 000
Objem přidělených úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Objem překlenovacích úvěrů	tis. Kč	neuvedeno
Hospodářský výsledek po zdanění	tis. Kč	1 028 000
Kapitálová přiměřenost	%	16,9
Počet zaměstnanců k 31. 12.	osoby	202
Zisk na zaměstnance	tis. Kč	5 089
Počet nových smluv	ks	123 000
Počet platných smluv	ks	1 096 226
Počet aktivních úvěrů	ks	187 479

Zdroj: Výroční zpráva 2011. In: Stavební spořitelna České spořitelny [online]. 2012 [cit. 2013-03-27].

Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocní-zpravy/sscs-vyrocní-zprava-za-rok-2011.pdf>;

INFORMACE STAVEBNÍ SPOŘITELNY ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S., PODLE VYHLÁŠKY ČNB Č. 123/2007

SB. K 31. 12. 2011. In: Stavební spořitelna České spořitelny [online]. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z:

<http://www.burinka.cz/file/edee/cs/p.4.1.3/sscs-souhrnne-informace-2011-4q.pdf>; vlastní zpracování

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit stejné podmínky jako u ostatních spořitel. Stavební spořitelna České spořitelny neboli Buřinka nabízí vyřízení úvěru zdarma, úvěr až do 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti, výhodně nastavené splátky a mimořádné splátky kdykoliv zdarma, dále možnost odstoupit od úvěrové smlouvy do 14 dnů od jejího uzavření, možnost odečtu úroků z úvěru od daňového základu i možnost sjednání úvěrového pojištění. Existuje zde i možnost rezervace úvěru. To znamená, že klient může získat úvěr ze stavebního spoření ještě 12 měsíců po vyplacení úspor se státní podporou. Správa a vedení úvěru ze stavebního spoření vyjde na 310 Kč ročně, úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je 4,75%.

Nesplňuje-li klient podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, může svou aktuální bytovou potřebu řešit za pomoci Úvěru od Buřinky nebo zajištěného Hypoúvěru od Buřinky. V případě Úvěru od Buřinky se za uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru platí poplatek ve výši 1% ze sjednané výše úvěru, minimálně 1 000 Kč, maximálně 7 500 Kč. Správa a vedení úvěru je zpoplatněna částkou 59 Kč za kalendářní měsíc či jeho část a úvěr je nabízen s úrokovou sazbou 6,85% (úroková sazba z vkladů je v tomto případě dle sazebníku 3,85%). Hypoúvěr od

Buřinky je bez poplatku za uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, jeho správa a vedení je také za 59 Kč za stejné období jako u Úvěru od Buřinky. Úroková sazba začíná na hodnotě 3,05% ročně a nepřekročí 5% ročně po celou dobu splácení úvěru. Splácení tohoto úvěru lze rozložit až na 28 let.

V nabídce jsou dále překlenovací úvěry Trend a Expres. Poplatek za uzavření smlouvy je opět 1% z výše úvěru (1 000 – 7 500 Kč), správa a vedení úvěru 310 Kč za rok či jeho část. Úroková sazba je podle zvolené měsíční platby 4,95% nebo 6,50%. Výše sazby je ovšem podmíněna zůstatkem na účtu ve výši minimálně 10% cílové částky, není-li tato podmínka splněna, dochází k navýšení sazby podle aktuálně platného sazebníku. Dalším překlenovacím úvěrem je Hypo Trend, u kterého se výše úrokové sazby opět odvíjí od zvolené minimální měsíční platby (3,05 – 3,70%). Tento úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.^{91,92}

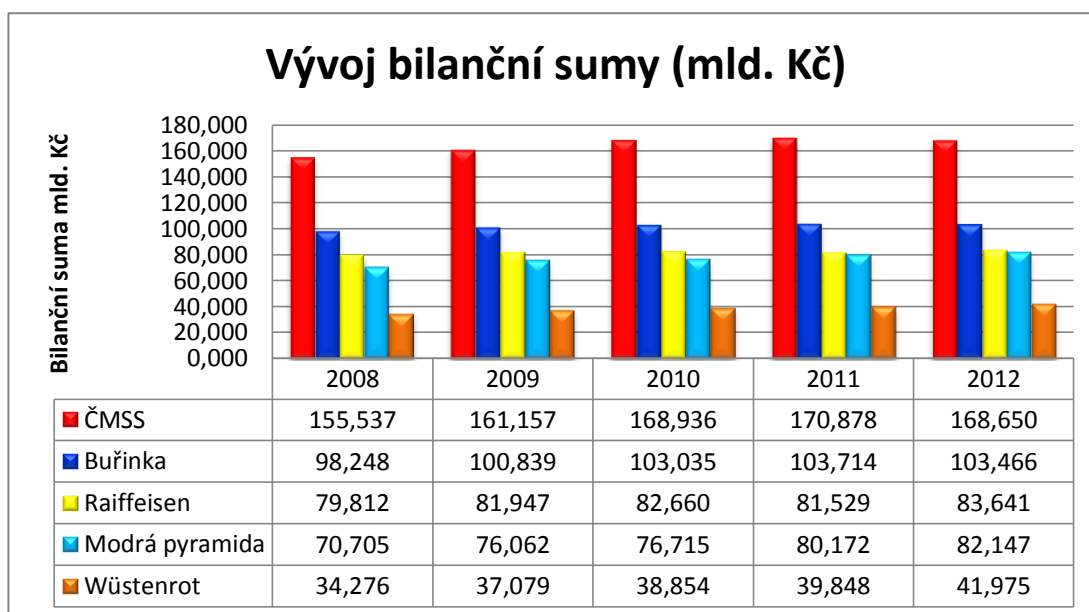
3.3.6 Komparace stavebních spořitelen působících v ČR

Následující podkapitola má za cíl porovnat všechny stavební spořitelny působící na trhu stavebního spoření v České republice, dokumentovat, která ze spořitelen je největší a zachytit vývoj jejich základních ukazatelů v čase.

Prvním významným ukazatelem je bilanční suma. Jedná se o součet všech aktiv nebo pasiv, přičemž oba součty se vždy rovnají. Graf potvrzuje výše zmíněnou skutečnost, že největší a nejsilnější stavební spořitelnou na českém trhu je Českomoravská stavební spořitelna, kterou s velkým odstupem následuje Stavební spořitelna České spořitelny, jinak také Buřinka. Nejnižší bilanční sumu na našem trhu má Wüstenrot stavební spořitelna. U všech stavebních spořitelen dochází od roku 2008 do roku 2011 k postupnému nárůstu bilanční sumy, pouze v případě Raiffeisen stavební spořitelny došlo v roce 2011 k mírnému poklesu. Z nejaktuálnějších dat za rok 2012 vyplývá, že dvě největší stavební spořitelny na našem trhu zaznamenaly pokles v objemu bilanční sumy, zatímco u zbylých třech došlo k jejímu dalšímu nárůstu.

⁹¹ Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. účinné od 1. 6. 2013. *Burinka.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sdeleni/>

⁹² Sazebník úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody. *Burinka.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>



Obrázek 23: Vývoj bilanční sumy (mld. Kč)

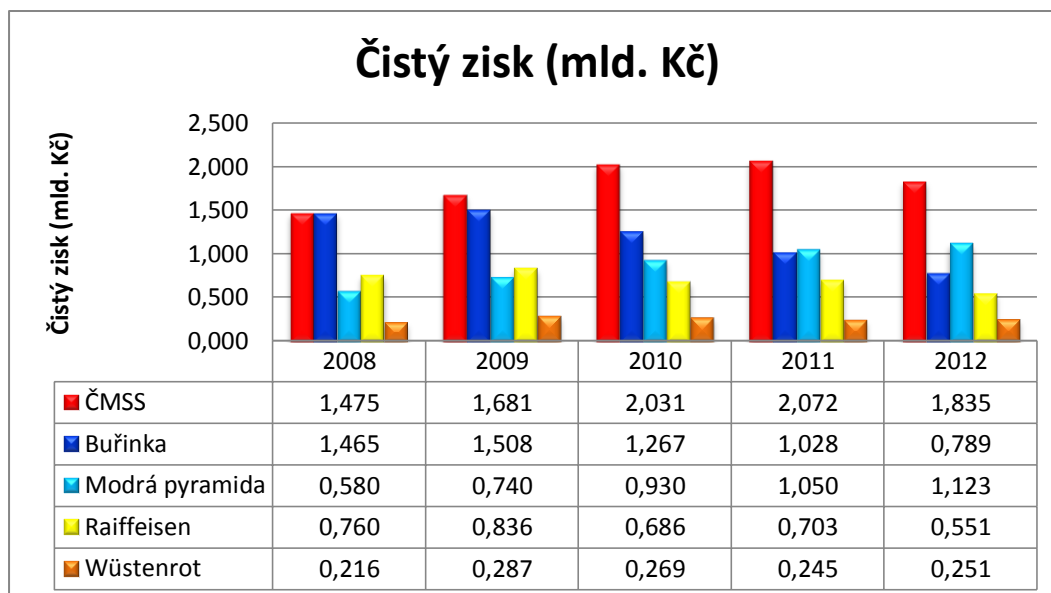
Zdroj: Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. Ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z:

[http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.](http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.pdf)

pdf; výroční zprávy stavebních spořitelén; vlastní zpracování

Dalším zkoumaným ukazatelem je čistý zisk jednotlivých stavebních spořitelén za období 2008 – 2012. I zde je patrné prvenství Českomoravské stavební spořitelny, u které mezi lety 2008 - 2011 docházelo k nárůstu zisku. V roce 2012 došlo k poklesu zisku, což bylo způsobeno poklesem čistého úrokového výnosu zejména vlivem poklesu tržních úrokových sazeb. Růst za celé období je patrný i z údajů o Modré pyramidě. Raiffeisen stavební spořitelna dosahovala růstu zisku do roku 2011 a Buřinka dosáhla růstu pouze za rok 2009, od roku 2010 potom dochází k poklesu čistého zisku. Ve výroční zprávě Buřinky je tento pokles zdůvodněn zejména parametrickými změnami v oblasti stavebního spoření.



Obrázek 24: Čistý zisk (mld. Kč)

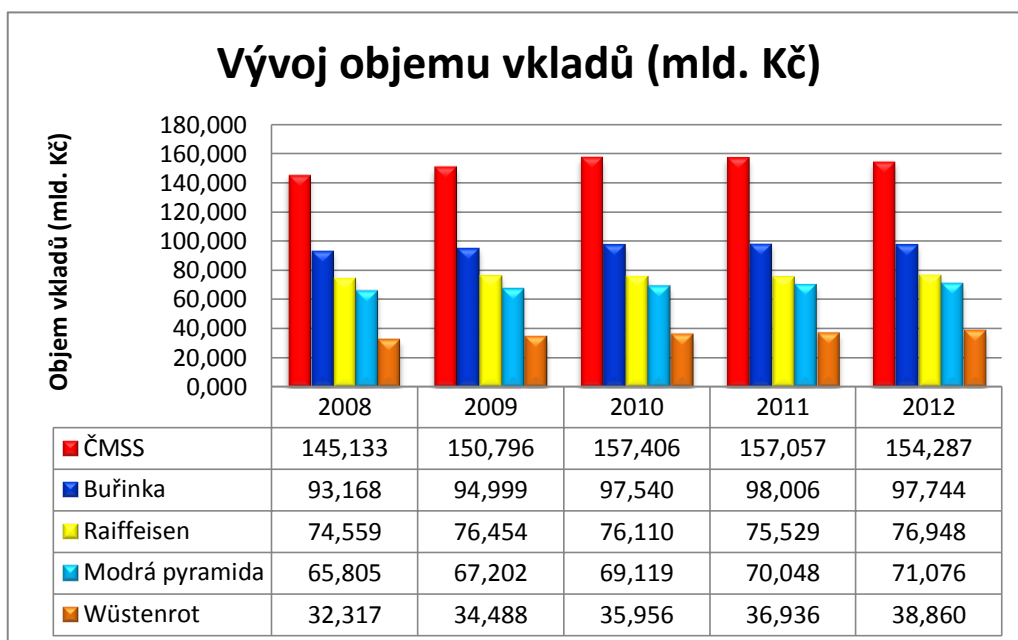
Zdroj: Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. Ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z:

[http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.](http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.pdf)

pdf; výroční zprávy stavebních spořitelen; vlastní zpracování

Cenné informace o stavebních spořitelnách poskytují rovněž další ekonomické ukazatele, jako je vývoj objemu vkladů klientů a vývoj objemu poskytnutých úvěrů. Zaměřím se nejprve na vývoj objemu vkladů, protože aby mohla spořitelna poskytovat úvěry, musí mít nejprve dostatečný objem vkladů. Dominance Českomoravské stavební spořitelny je i z tohoto grafu patrná na první pohled, nicméně i v jejím případě dochází k poklesu objemu vkladů, a to od roku 2010. U Buřinky došlo k poklesu pouze za poslední rok a Raiffeisen stavební spořitelna zaznamenala mírný výkyv v objemu vkladů v roce 2011, nicméně v roce 2012 se objem jejích vkladů dostal na vůbec nejvyšší úroveň ve sledovaném období. Poměrně překvapivý je vývoj u zbylých dvou stavebních spořitelen, Wüstenrot a Modré pyramidy. V období 2008 – 2012 nedošlo k poklesu objemu vkladů pod úroveň předchozího roku ani jednou, obě zaznamenávají stabilní nárůst. Zdůvodnit by se tato situace dala i různými marketingovými akcemi, které stavební spořitelny nabízejí.



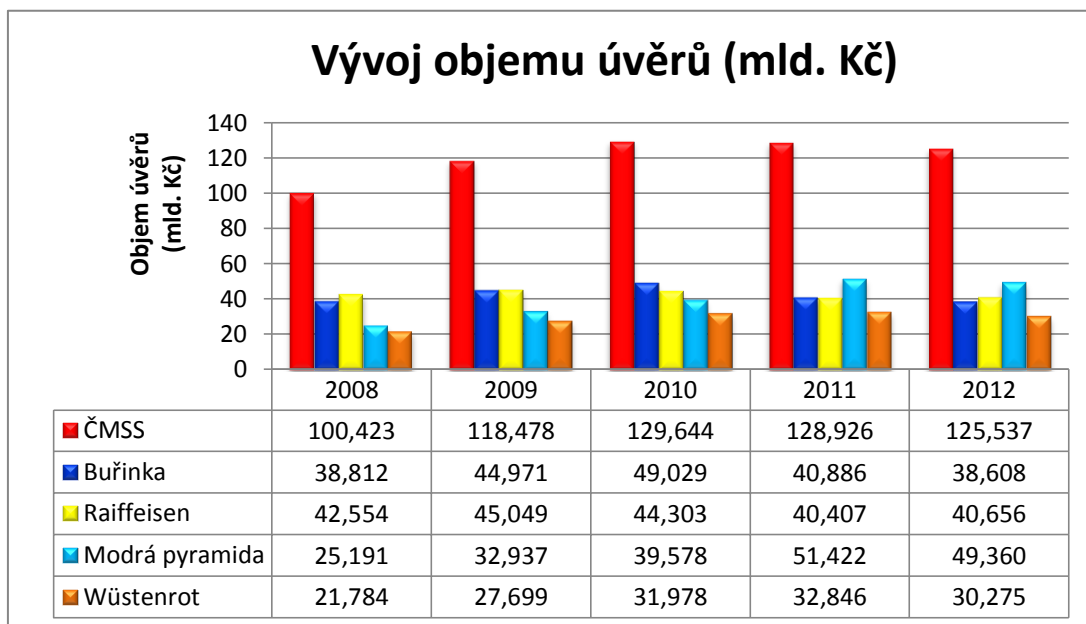
Obrázek 25: Vývoj objemu vkladů (mld. Kč)

Zdroj: Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. Ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2013-06-15].

Dostupné z:

http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5WmrlzTKJEB/Top_finance_2011.pdf; výroční zprávy stavebních spořitelen; vlastní zpracování

Stejně jako u ostatních sledovaných ukazatelů, i v objemu poskytnutých úvěrů ve sledovaném období let 2008 – 2012 jasně dominuje Českomoravská stavební spořitelna. Objem úvěrů, které poskytla, převyšuje více jak dvojnásobně objemy úvěrů poskytnuté každou další jednotlivou spořitelnou. V posledních dvou letech nicméně i v jejím případě dochází k mírnému poklesu objemu úvěrů, z hodnoty 129,644 mld. Kč v roce 2010 na hodnotu 125,537 mld. Kč. Zajímavé je také to, že stavební spořitelna Modrá pyramida za poslední dva roky v objemu poskytnutých úvěrů převýšila zbylé tři stavební spořitelny a umístila se tak na druhém místě. Přehledněji tuto skutečnost dokládá i obrázek 27.



Obrázek 26: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč)

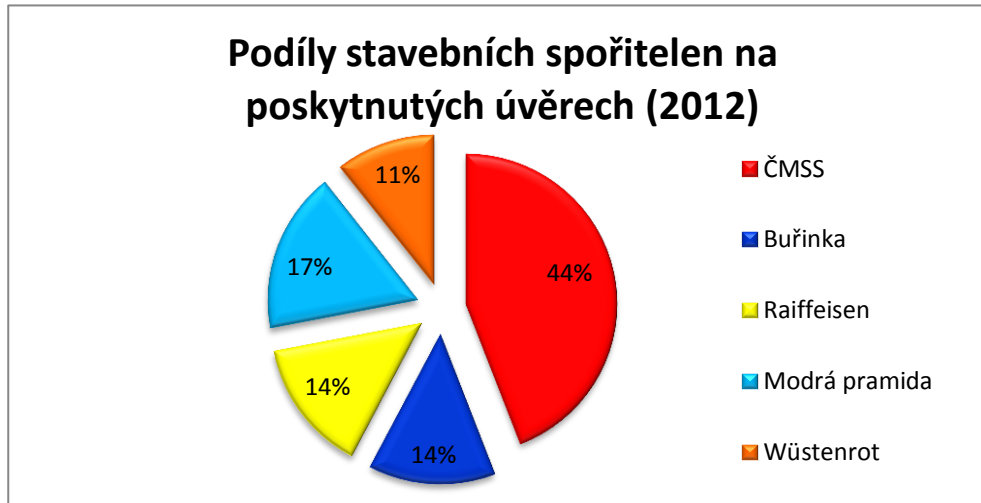
Zdroj: Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. Ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2013-06-15]. Dostupné

z:

[http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.](http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.pdf)

pdf; výroční zprávy stavebních spořitelen; vlastní zpracování

+



Obrázek 27: Podíly stavebních spořitelen na poskytnutých úvěrech (2012)

Zdroj: Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. Ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2013-06-15]. Dostupné

z:

[http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.](http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.pdf)

pdf; výroční zprávy stavebních spořitelen; vlastní zpracování

3.4 Predikce dalšího vývoje stavebního spoření v ČR

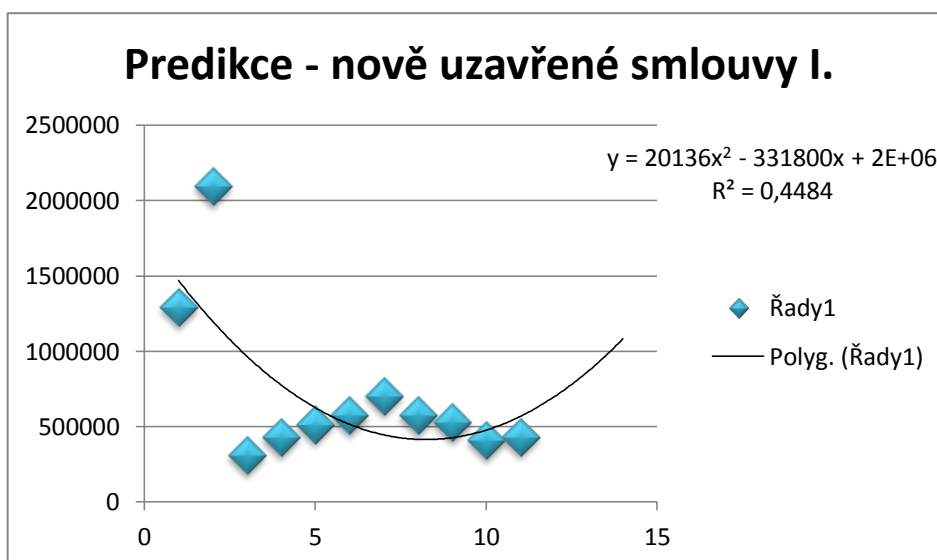
Na základě dat, získaných z internetových stránek Ministerstva financí, která byla použita i v kapitole věnované analýze vývoje a současného stavu stavebního spoření v ČR, jsem provedla predikci vývoje pro základní ukazatele v oblasti stavebního spoření. Jedná se o hodnoty pro roky 2002 – 2012. Hodnoty na ose x vždy představují roky (dle tabulky). Predikce je prováděna maximálně na období tří let. Není vhodné predikovat vývoj ukazatelů pro delší časové období, a to z důvodu nepřesností a přílišného zkreslení.

Už u prvního ukazatele, počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, jsem narazila na problém. Hodnoty za první dva roky, tedy roky 2002 a 2003 jsou oproti těm ostatním nestandardně vysoké. Náhlý pokles počtu nově uzavřených smluv po roce 2003 byl způsoben výraznou legislativní změnou, díky které měli lidé o tento produkt menší zájem. Nestandardně vysoké hodnoty v této časové řadě ale způsobovaly výrazné zkreslení. Proto jsem se rozhodla provést predikce dvě, jednu s použitím dat za celé desetileté období, druhou potom s eliminací zmíněných vysokých hodnot. První případ zahrnuje i hodnoty z let 2002 a 2003. Při prokládání bodového grafu spojnicí trendu se ukázalo, že největší spolehlivost ze všech nabízených křivek má křivka polynomická, bohužel stejně pouze 44%. Pro srovnání s druhým případem to nicméně stačí. Predikované hodnoty pro roky 2013, 2014 a 2015 jsou tedy se spolehlivostí 44%. Z dopočítané rovnice funkce v tabulce, ale i v grafu vidíme, že na základě těchto hodnot je předpokládán postupný nárůst zájmu o uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Tabulka 23: Predikce - počet nově uzavřených smluv I.

rok	X	y	$Y = 20136x^2 - 331800x + 2\ 000\ 000$
2002	1	1293890	1688336
2003	2	2097338	1416944
2004	3	314650	1185824
2005	4	430233	994976
2006	5	516385	844400
2007	6	579730	734096
2008	7	705463	664064
2009	8	575292	634304
2010	9	532765	644816
2011	10	410461	695600
2012	11	433093	786656
2013	12		917984
2014	13		1089584
2015	14		1301456

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 28: Predikce - nově uzavřené smlouvy I.

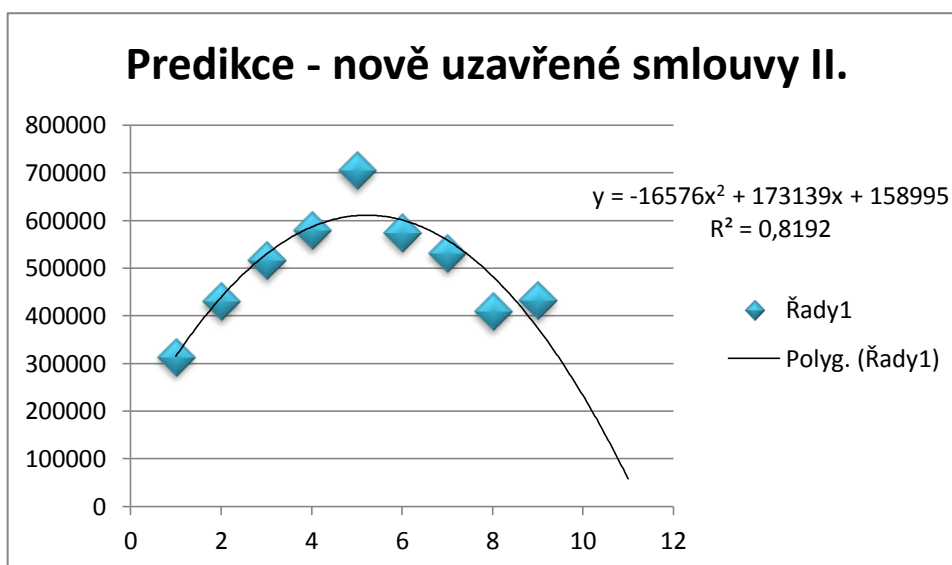
Zdroj: vlastní zpracování

V druhém případě jsem se rozhodla nestandardní hodnoty za roky 2002 a 2003 eliminovat. V tomto případě opět jako nejspolehlivější vychází polynomičká funkce, a to se spolehlivostí dokonce 81%. Predikované hodnoty jsou v tomto případě ovšem naprosto odlišné od prvního případu. Místo nárůstu je zde očekáván další pokles, a to takový, že pro rok 2015 je predikovaná hodnota dokonce záporná. Toto číslo tedy nelze brát za směrodatné a nebudu ho zde proto uvádět. Zkoušela jsem také predikci provést na delší časové řadě, s daty od roku 1997, nicméně pro žádnou proloženou funkci nevyšla spolehlivost vyšší než 25%. Proto jsem se rozhodla to v této práci neprezentovat.

Tabulka 24: Predikce - počet nově uzavřených smluv II.

rok	x	y	$y = -16576x^2 + 173139x + 158995$
2004	1	314650	315558
2005	2	430233	438969
2006	3	516385	529228
2007	4	579730	586335
2008	5	705463	610290
2009	6	575292	601093
2010	7	532765	558744
2011	8	410461	483243
2012	9	433093	374590
2013	10		232785
2014	11		57828

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 29: Predikce - nově uzavřené smlouvy II.

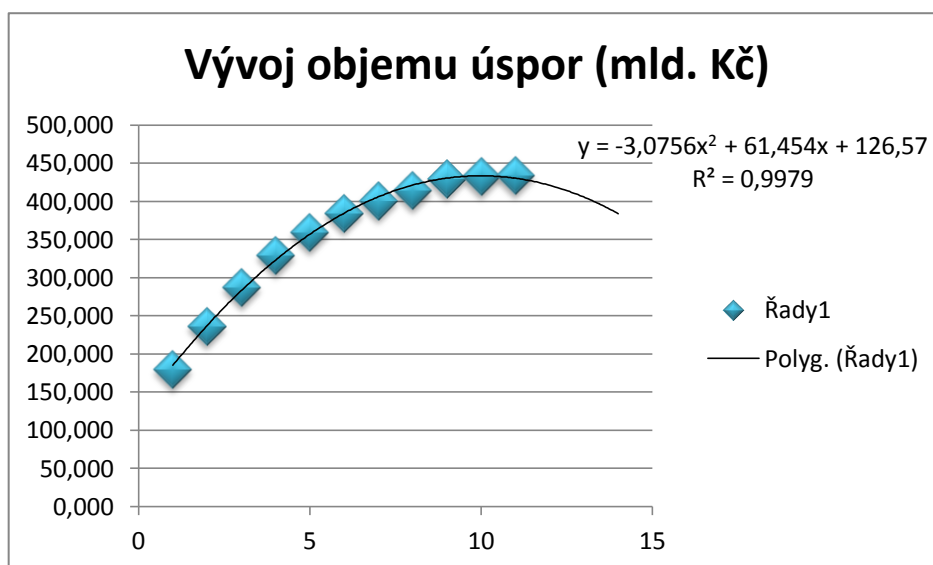
Zdroj: vlastní zpracování

Další sledovaný ukazatel je vývoj objemu úspor. Zde by nemělo docházet k žádným výrazným nepřesnostem, spolehlivost v případě použité polynomické funkce je více než 99%. Z provedené predikce vyplývá mírný pokles objemu úspor, co je dobře patrné hlavně z obrázku 30.

Tabulka 25: Vývoj objemu úspor (mld. Kč)

rok	x	y	$y = -3,075x^2 + 61,45x + 126,5$
2002	1	180,190	184,875
2003	2	236,815	237,1
2004	3	287,077	283,175
2005	4	328,987	323,1
2006	5	359,848	356,875
2007	6	384,880	384,5
2008	7	401,061	405,975
2009	8	415,150	421,3
2010	9	430,122	430,475
2011	10	433,433	433,5
2012	11	434,386	430,375
2013	12		421,1
2014	13		405,675
2015	14		384,1

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 30: Vývoj objemu úspor (mld. Kč)

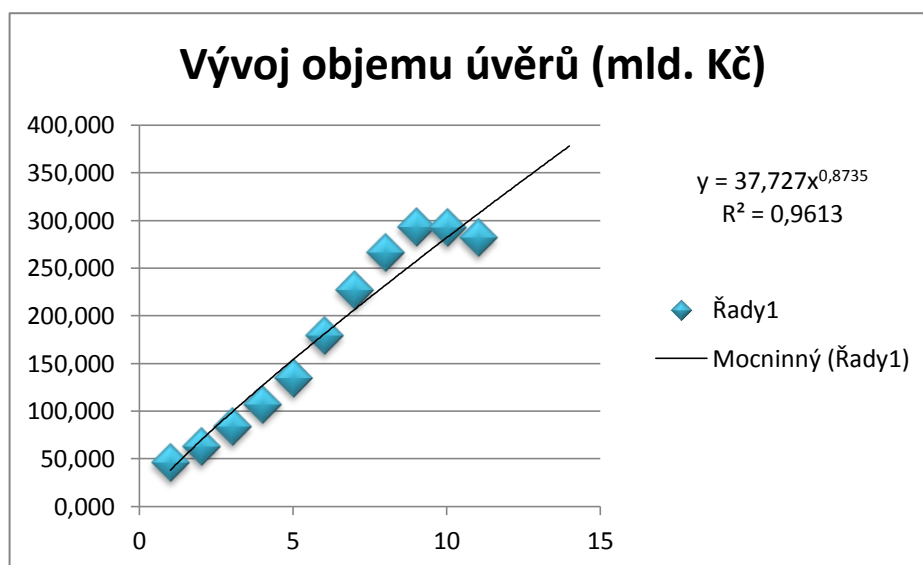
Zdroj: vlastní zpracování

Zajímá mě také, jak by se měl v následujících třech letech vyvíjet objem poskytnutých úvěrů. Jedná se o součet objemů úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Nejvyšší spolehlivosti v tomto případě dosáhla funkce mocninná, a to 96%. Předpis, jehož pomocí byla predikce provedena, je uveden jak v tabulce, tak i na obrázku 31. Pomocí mocninné funkce je pro období následujících tří let predikován postupný nárůst objemu úvěrů, a to i přes mírný pokles mezi lety 2010 až 2012.

Tabulka 26: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč)

rok	x	y	$y=37,72*(x^{0,873})$
2002	1	46,308	37,72
2003	2	63,597	69,0829493
2004	3	84,184	98,42343987
2005	4	108,063	126,5231677
2006	5	135,450	153,73491
2007	6	179,301	180,2593188
2008	7	227,417	206,2254562
2009	8	267,512	231,7230535
2010	9	293,362	256,8179617
2011	10	293,115	281,5604717
2012	11	282,217	305,9901864
2013	12		330,1390611
2014	13		354,0333957
2015	14		377,6951945

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 31: Vývoj objemu úvěrů (mld. Kč)

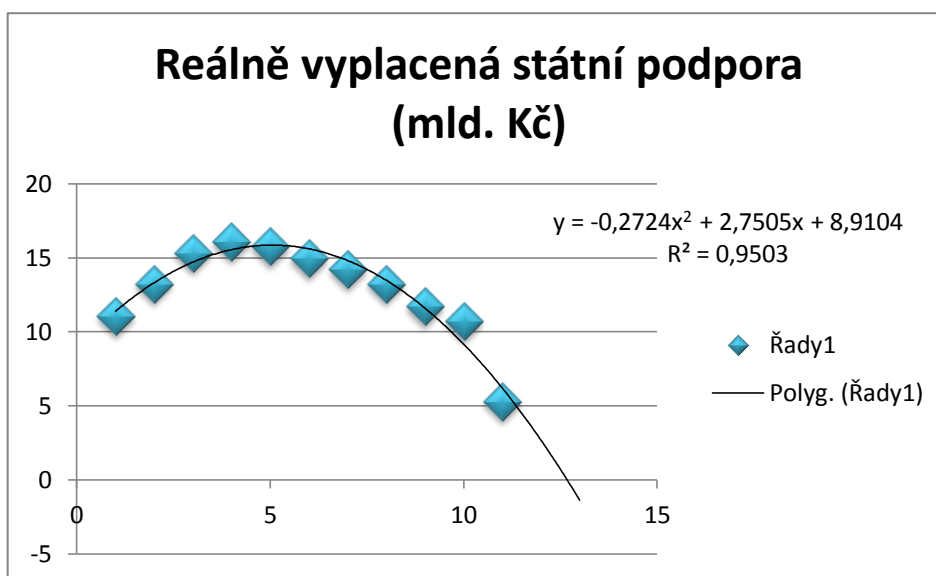
Zdroj: vlastní zpracování

Předposledním zkoumaným ukazatelem je reálně vyplacená státní podpora za dané období v mld. Kč. Jak je v práci uvedeno, státní podpora byla po provedených legislativních změnách několikrát snížena, z toho důvodu se zde od roku 2005 projevuje klesající trend. Největší snížení vyplacené státní podpory proběhlo mezi lety 2011 a 2012, kdy se hodnota snížila z 10,729 mld. Kč na 5,29 mld. Kč. Tento prudký pokles výrazně ovlivňuje predikci na následující léta. Pro rok 2013 je predikovaná částka, která by měla být vyplacena na státní podporu 2,742 mld. Kč, nicméně od roku 2014 vychází hodnoty záporné, z toho důvodu uvádím pouze predikce na rok 2013. Pro predikci byla opět použita polynomická funkce, která jako jediná nabízela spolehlivost 95%.

Tabulka 27: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)

rok	x	y	$y = -0,272(x^2) + 2,750x + 8,910$
2002	1	11,059	11,388
2003	2	13,261	13,322
2004	3	15,337	14,712
2005	4	16,086	15,558
2006	5	15,772	15,86
2007	6	14,976	15,618
2008	7	14,22	14,832
2009	8	13,262	13,502
2010	9	11,743	11,628
2011	10	10,729	9,21
2012	11	5,29	6,248
2013	12		2,742

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 32: Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)

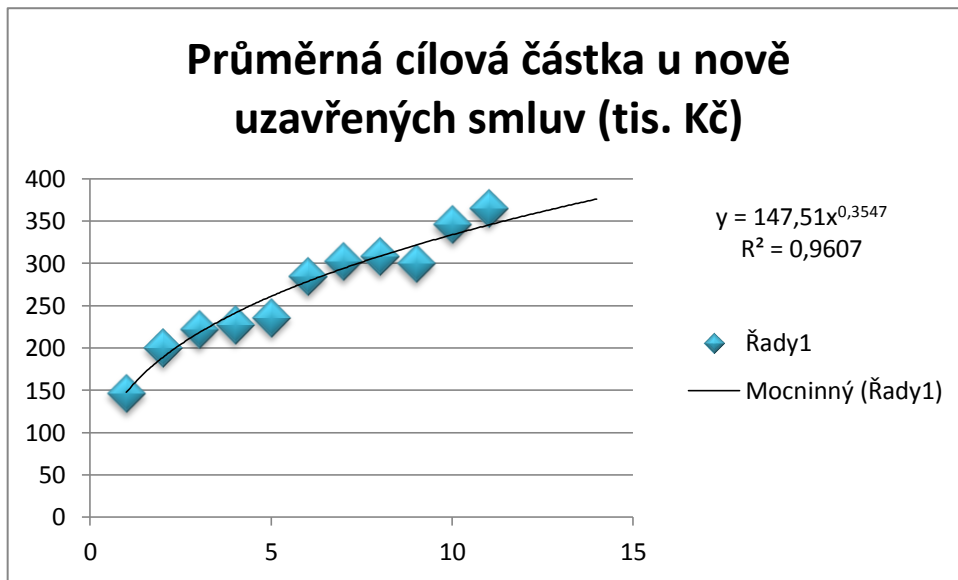
Zdroj: vlastní zpracování

Poslední, na co jsem se zaměřila, je průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Zajímavé je, že zatímco počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření klesá, postupně dochází k navyšování cílové částky. Z toho by se dalo usuzovat, že lidé, kteří si založí stavební spoření, většinou skutečně mají zájem v budoucnu čerpat úvěr. Pokud by chtěli pouze výhodně spořit, tak by si dle mého názoru nastavili cílovou částku nejprve nižší, a teprve postupně by ji navyšovali. Trend růstu zvolené cílové částky potvrzuje i provedená predikce dalšího vývoje, která pro rok 2013 predikuje hodnotu 355,486 tis. Kč. Pro predikci byla v tomto případě zvolena mocniná funkce s 96% spolehlivostí.

Tabulka 28: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv (tis. Kč)

rok	x	y	$y=147,5*(x^{0,354})$
2002	1	146,7	147,5
2003	2	200,5	188,5196561
2004	3	222,8	217,6170629
2005	4	227,9	240,9468524
2006	5	235,8	260,7518521
2007	6	284,9	278,1362295
2008	7	302,8	293,7356956
2009	8	308,7	307,9540186
2010	9	300,5	321,0656682
2011	10	346,2	333,2667761
2012	11	366,1	344,7029744
2013	12		355,4857378
2014	13		365,7025318
2015	14		375,4234055

Zdroj: MFČR, vlastní zpracování



Obrázek 33: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv (tis. Kč)

Zdroj: vlastní zpracování

ZÁVĚR

Cílem práce byla důsledná analýza trhu stavebního spoření v České republice včetně predikce jeho dalšího vývoje, dále popis vývoje a analýza aktuální situace stavebního spoření ve vybraných státech Evropy. Zjistila jsem, že oblíbenost stavebního spoření u nás výrazně klesla po roce 2003, a od té doby se u stavebního spoření žádný velký výkyv v oblíbenosti, ať už v pozitivním nebo negativním smyslu, nekonal. To se ale může změnit, pokud by skutečně byl schválen nový zákon v původně navrhovaném znění. Prezentované informace jsou pro přehlednost doplněny velkým množstvím tabulek a grafů.

Zavedení stavebního spoření na český trh bylo úspěšným počinem bytové politiky po roce 1989. Tento produkt si na českém trhu rychle vydobyl své místo a stal se oblíbenou formou zhodnocování prostředků i díky nezanedbatelné výši státní podpory. S postupem času ale oblíbenost stavebního spoření začala klesat. Na oblíbenosti stavebního spoření se vždy podepsala legislativní změna, protože z pohledu klientů se nikdy nejednalo o změny k lepšímu. Kolísání oblíbenosti produktu je dobře viditelné v případě různých změn ve výši státní podpory. Vláda šetří kde může a tak jsou časy, kdy státní podpora dosahovala maxima 4 500 Kč, nenávratně pryč. V současnosti je maximální dosažitelná státní podpora 2 000 Kč ročně. Aktuálně probíhají další diskuse o změnách v systému stavebního spoření. Hovoří se i o tom, že by se trh stavebního spoření uvolnil a tento produkt by mohly nově nabízet i banky. Zástupci stavebních spořitelů ale tvrdí, že v tom případě by celý systém zanikl a zůstal by pouze název „stavební spoření“. Já se s tímto názorem plně ztotožňuji. V případě otevření systému stavebního spoření univerzálním bankám totiž mizí uzavřenost systému a banky nejsou omezovány ve způsobu nakládání s klientskými vklady, čím se snižuje bezpečnost celého systému.

Práce se zabývá vývojem stavebního spoření v českých podmínkách a komplexní analýzou trhu stavebního spoření za období posledních deseti let. Důraz je kladen na aktuálnost informací. Součástí práce je velké množství tabulek i různých grafů, které interpretují informace přehledněji. První kapitola shrnuje teorii, popisuje vznik a průběh stavebního spoření a zabývá se legislativním vývojem.

Ve druhé kapitole je shrnut vývoj a současnost stavebního spoření a stavebních spořitelů ve vybraných státech Evropy. Z prezentovaných údajů jasně vyplývají odlišnosti mezi systémem stavebního spoření u nás a v ostatních státech. Německý systém je nejsložitější ze všech zkoumaných, zahrnuje dvě různé skupiny stavebních spořitelů. Zajímavostí je, že na státní podporu tam dosáhnou pouze lidé od 16 let a s příjmem do určité výše. Na stavební

spoření zde ovšem mohou přispívat i zaměstnavatelé. Největšího rozšíření dosáhlo stavební spoření v Rakousku, kde má smlouvu o stavebním spoření uzavřeno více jak 61% populace. Zde fungují 4 stavební spořitelny. Státní podpora je poskytována bez omezení výše příjmů, její výše je však odvislá od aktuální výkonnosti rakouské ekonomiky. I rakouská vláda se snaží snižovat výdaje na státní podporu, což se jí daří.

Slovensko je pro porovnání s Českou republikou významné především proto, že tam byl tento produkt zaveden ve zhruba stejné době jako u nás. Slovenský systém stavebního spoření je v zásadě podobný tomu našemu, nicméně v jeho vývoji došlo oproti tomu českému k zásadnímu zlomu. Vláda zde od roku 1997 zavedla účelovost všech naspořených prostředků, což vedlo k okamžitému poklesu zájmu o tento produkt. Po dvou letech vláda podlehla nátlaku a účelovost zrušila. Stejně jako u nás, i zde se vláda snaží šetřit na výplatě státní podpory, a tak opakovaně docházelo k jejímu snižování. Významným rozdílem oproti našemu systému je to, že aktuální výše státní podpory je každý rok schvalována a není tedy stejná po celou dobu trvání smlouvy.

Z dat reprezentujících vývoj stavebního spoření na českém finančním trhu, které jsou prezentovány v této práci, je patrný pokles zájmu o stavební spoření. Zatímco počet nově uzavřených smluv klesá, dochází k nárůstu průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv. Co se úvěrů týče, naprostá většina úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny jsou úvěry překlenovací. Úvěry ze stavebního spoření jsou převážně určeny na rekonstrukce a modernizace, dost často jsou používány i jako doplněk k hypotéce. Do určité výše úvěru totiž není vyžadována zástava nemovitosti, a tak lze prostředky z úvěru použít jak tzv. vlastní zdroje při hypotečním financování.

V závěrečné části práce jsou podrobně porovnány všechny stavební spořitelny, které působí na našem trhu, a zobrazeny jejich tržní podíly. Ze všech prezentovaných dat vyplývá, že největší stavební spořitelnou na našem trhu ne Českomoravská stavební spořitelna. Pro přibližnou představu budoucího vývoje stavebního spoření jsem na základě dat za posledních deset let provedla predikci. Predikce je prováděna maximálně na období tří let, pro delší časové období není příliš vhodná kvůli přílišnému zkreslení.

POUŽITÁ LITERATURA A INTERNETOVÉ ZDROJE

- [1] Aktuálně. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/aktualne/>
- [2] Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge Schwäbisch Hall Tarif Fuchs 02. *Schwaebisch-hall.de* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <https://www.schwaebisch-hall.de/bsh/medien/pdf/abb-pib/abb-tarif-fuchs02.pdf>
- [3] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORĚTELEN. *Stavební spoření v roce 2011*. Praha, 2012.
- [4] BOLÉAT, Mark. Building societies: a descriptive study. *Books.google.cz* [online]. 1981 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: http://books.google.cz/books?id=dLwaUqfrDgYC&pg=PA81&lpg=PA81&dq=history+of+building+societies+in+the+great+britain&source=bl&ots=pTw_12W0Ru&sig=fnFUuMvS6zrgQffNCOcdkIaRd6s&hl=cs&sa=X&ei=M8CwUZ-ZBcLRtAbKwIHgDQ&ved=0CG8Q6AEwCQ#v=onepage&q=history%20of%20building%20societies%20in%20the%20great%20britain&f=false
- [5] Building Society Operational Information. *Building Society Association* [online]. 2013 [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/docs/statisticspdfs/operationalinformation.pdf>, vlastní zpracování
- [6] Buřinka se představuje. In: *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- [7] ČSOB Stavebná sporitelňa - o spoločnosti. *ČSOB Stavebná sporitelňa* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <https://www.csob.sk/o-nas/stavebna-sporitelna/o-spolocnosti>
- [8] ČSOB Stavebná sporitelňa s výrazným rastom obchodnej produkcie v období prvých troch mesiacov roka 2013. *Csob.sk* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <https://www.csob.sk/o-nas/press/tlacove-spravy>
- [9] ČSOB Stavebná sporitelňa s významným rastom v počte uzatvorených zmlúv stavebného sporenia. *Csob.sk* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: https://www.csob.sk/o-nas/press/tlacove-spravy?p_auth=Qjm7o7Ag&p_p_id=pressReleases_WAR_portalfoundation&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-

main&p_p_col_count=1&_pressReleases_WAR_portalfoundation_render=page#entryId=462885

- [10] ČSOB Stavebná sporitelňa, a.s. *Banky.sk [online]*. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://banky.sk/25-sk/csob-stavebna-sporitelna-a-s.php>
- [11] Einführung in die Bausparfinanzierung. *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung [online]*. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/einfuehrung-in-die-bausparfinanzierung.html>
- [12] Fáze spoření. *Měšec.cz [online]*. 2010 [cit. 2013-03-21]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/faze-sporeni/>
- [13] Financování bydlení. *Modrá pyramida [online]*. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>
- [14] Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén [online]*. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [15] Hodnotící číslo. *Asociace českých stavebních spořitelén [online]*. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>
- [16] INFORMACE STAVEBNÍ SPOŘITELNY ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S., PODLE VYHLÁŠKY ČNB Č. 123/2007 SB. K 31. 12. 2011. *In: Stavební spořitelna České spořitelny [online]*. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/p.4.1.3/sscs-souhrne-informace-2011-4q.pdf>
- [17] INFORMÁCIE o akcionároch a o činnosti banky *Wüstenrot stavebná sporitelňa, a.s.* 2013.
- [18] Informácie o akcionároch podľa § 1 ods. 4 opatrenia NBS č.15/2010. *ČSOB Stavebná sporitelňa [online]*. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: https://www.csob.sk/documents/11005/413664/Informacie_o_akcionaroch_banky_k_31_122012.pdf
- [19] Jahresbericht 2012. *Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen [online]*. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: http://www.aueb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2012.pdf

- [20] Jak si vybrat stavební spořitelnu. *Měšec.cz* [online]. 2005 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-si-vybrat-stavebni-sporitelnu/>
- [21] Jaké je stavební spoření na Slovensku?. BUKAČ, Petr. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>
- [22] Key Statistics. *Building Society Association* [online]. 2013 [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: http://www.bsa.org.uk/docs/statisticspdfs/keystats2012_13.pdf
- [23] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [24] Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2012. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77004.html
- [25] Legislativa. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2011 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>
- [26] Lesk a bída stavebního spoření. *Bankovnictví* [online]. 2011 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z: <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-50251180-lesk-a-bida-stavebniho-sporeni>
- [27] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [28] O Modré pyramidě. *Modrá pyramida* [online]. 2013 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide/>
- [29] O stavebním spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-06-12]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/o-stavebnim-sporeni/>
- [30] Our mutual friends. *Council of Mortgage Lenders* [online]. 2013 [cit. 2013-06-07]. Dostupné z: <http://www.cml.org.uk/cml/publications/newsandviews/135/520>
- [31] Podiely jednotlivých bánk na predmetných typoch úverov v apríli 2013. *Nbs.sk* [online]. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2013/2013-04-SK.pdf
- [32] Porovnání států: Kolik dostanete ke stavebnímu spoření?. *Aktuálně.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=691533>

- [33] PRČÍK, Tomáš. Státní podpora stavebního spoření: 17 902 Kč. In: *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/statni-podpora-stavebniho-sporeni-17-902-kc/>
- [34] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002, 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [35] Princip kolektivního spoření na bydlení je velmi starý. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/princip-kolektivniho-sporeni-na-bydleni-je-velmi-stary/#comlist>
- [36] Princip kolektivního spoření na bydlení je velmi starý. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/princip-kolektivniho-sporeni-na-bydleni-je-velmi-stary/#comlist>
- [37] Proč finanční krize stavební spoření nikde na světě nepostihla. *Asociace českých stavebních spořitelén*[online]. 2012 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/proc-financni-krize-stavebni-sporeni-nikde-na-svete-nepostihla/>
- [38] Proč je změna systému faktickým zrušení stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén*[online]. 2012 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/proc-je-zmena-systemu-faktickym-zru-enim-stavebniho-sporeni/>
- [39] Profil. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>
- [40] Přehled finančního a kapitálového trhu v ČR 2010. *Ihned.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: http://img.ihned.cz/attachment.php/910/46663910/knS7A0Ggp89hCuLb4tjIw5Wmr1zTKJEB/Top_finance_2011.pdf
- [41] Překlenovací úvěr. Českomoravská stavební spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-06-23]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/preklenovaci-uver/typy-preklenovacich-uveru.html>
- [42] Překlenovací úvěry. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-06-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci/>

- [43] Půjčujte si! Němci jsou opatrnější, více si vybírají. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/pujcujte-si-nemci-jsou-opatrnejsi-vice-si-vybiraji/>
- [44] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. *Výroční zpráva 2011. 2012, 92 s.*
- [45] Raiffeisen stavební spořitelna. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2009 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
- [46] Revoluce ve stavebním spoření: Chystají se další změny, Kalousek ustupuje. *Ihned.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-05-29]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-59748860-velke-zmeny-ve-stavebnim-sporeni>
- [47] RODINNÉ SPORENIE - najvýhodnejšie na trhu. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Sporenie/RODINNE-SPORENIE---najvyhodnejsie-na-trhu.html>
- [48] RSTS dokončila fúzi s HYPO stavební spořitelnou. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2009 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/rsts-dokoncila-fuzi-s-hypo-stavebni-sporitelnou>
- [49] ŘEŽÁBEK, Pavel. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Česká národní banka* [online]. 2011, roč. 6, č. 3 [cit. 2013-06-13]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_r_ozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf
- [50] Sazebník úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody. *Burinka.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>
- [51] Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. účinné od 1. 6. 2013. *Burinka.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sdeleni/>
- [52] Seznam pojmů. *Modrá pyramida* [online]. 2013 [cit. 2013-03-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/aktualne/lexikon-stavebniho-sporeni/>
- [53] Sporenie ISTOTA. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Sporenie/Sporenie-ISTOTA.html>
- [54] Stavebné sporenie a jeho výhody. *Prvá stavebná sporiteľňa* [online]. 2012 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/produkty/sporenie/statna-premia-2013/>

- [55] Stavební spoření - co to je?. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>
- [56] Stavební spoření se razantně promění. Vláda schválila největší změny od roku 1993. *Byznys.ihned.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-55481900-stavebni-sporeni-se-razantne-promeni-vlada-schvalila-nejvetsi-zmeny-od-roku-1993>
- [57] Stavební spoření u sousedů - Rakousko. *Dům&zahrada.cz* [online]. 2004 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.dumazahrada.cz/stavba-rekonstrukce/penize-pravo/2004/3/24/stavebni-sporeni-u-sousedu-rakousko/>
- [58] Stavební spoření v Německu. *Investujeme.cz* [online]. 2007 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>
- [59] Stavební spoření v Rakousku aneb Nemáme si na co stěžovat. *Hypoindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni-v-rakousku-aneb-nemame-si-na-co-stezovat/>
- [60] Stavební spoření. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>
- [61] Stavebný úver. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/Produkty/Uvery.html>
- [62] Štátna prémie 2013. *Prvá stavebná sporiteľňa* [online]. 2012 [cit. 2013-05-31]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/produkty/sporenie/statna-premia-2013/>
- [63] The “Bauspar“ System in Germany. *Bausparkassen.de* [online]. 2013 [cit. 2013-06-15]. Dostupné z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/Bausparen_in_Deutschland_en_130109.pdf
- [64] The History of Building Societies. *Building societies association* [online]. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm>
- [65] Údaje k 30. 9. 2012 zveřejňované podle vyhlášky 123/2007 Sb. *Modrá pyramida* [online]. 2012 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: http://www.admin.modrapyramida.cz/_dataPublic/photo/7162c2a3dbeecb772ffbb8e322e64d6/MPSS_Udaje_30-9-2012.pdf

- [66] Údaje o spořitelně a výsledcích hospodaření k 30.9.2012. *Českomoravská stavební spořitelna [online]*. 2012 [cit. 2013-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/hospodarske-vysledky/3q2012/HV-k-30-09-2012-II.pdf>
- [67] Údaje o spořitelně a výsledcích hospodaření k 31.12.2011. *Českomoravská stavební spořitelna [online]*. 2012 [cit. 2013-06-16]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/data/pdf/hosp_vysledky/HV-k-31-12-2011.pdf
- [68] Úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna [online]*. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/uver/prehled-tarifnich-variant.html>
- [69] Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. *Modrá pyramida [online]*. 2006 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky-stavebniho-sporeni>
- [70] Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. *Orsr.sk [online]*. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=29908&SID=2&P=0>
- [71] Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. *Orsr.sk [online]*. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=19746&SID=2&P=0>
- [72] Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. *Orsr.sk [online]*. 2013 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: <http://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=19710&SID=2&P=0>
- [73] Výročná správa Geschäftsbericht 2012. *Prvá stavebná sporiteľňa [online]*. 2013 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: http://www.pss.sk/files/pdf/dolezite_dokumenty/vs_2012_sj.pdf
- [74] Výročná zpráva 09. 2010, 63 s.
- [75] Výročná zpráva 2011. Bratislava, 2012, 71 s.
- [76] Výročná zpráva 2011. In: *Stavební spořitelna České spořitelny [online]*. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocní-zpravy/sscs-vyrocní-zprava-za-rok-2011.pdf>
- [77] Výročná zpráva 2011. *Českomoravská stavební spořitelna [online]*. 2012 [cit. 2013-06-16]. Dostupné z:

https://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz11/vyrocni_zprava_CMSS_za_rok_2011.pdf

- [78] Výroční zpráva 2011. *Modrá pyramida [online]. 2012 [cit. 2013-03-24].* Dostupné z: http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ_2011_CZ.pdf
- [79] Vznik stavebního spoření - Anglie, Německo. *Stavební spoření [online]. 2011 [cit. 2013-06-14].* Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/vznik-stavebniho-sporeni-anglie-nemecko.271.html>
- [80] Wohnungsbauprämie. *Bausparvertrag.com [online]. 2013 [cit. 2013-06-15].* Dostupné z: <http://bausparvertrag.com/bausparen/wohnungsbaupraemie.html>
- [81] WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA, a.s. *Výroční zpráva 2011: Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. 2012*
- [82] Základné údaje. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. 2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/o-nas/zakladne-udaje/>
- [83] Základné údaje. *Wüstenrot [online]. [cit. 2013-06-05].* Dostupné z: <http://www.wustenrot.sk/page/sk/O-spolocnosti-Wustenrot/Historia.html>
- [84] Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2012. *Ministerstvo financí České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-03-23].* Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.htm; vlastní zpracování
- [85] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, ve znění pozdějších předpisů

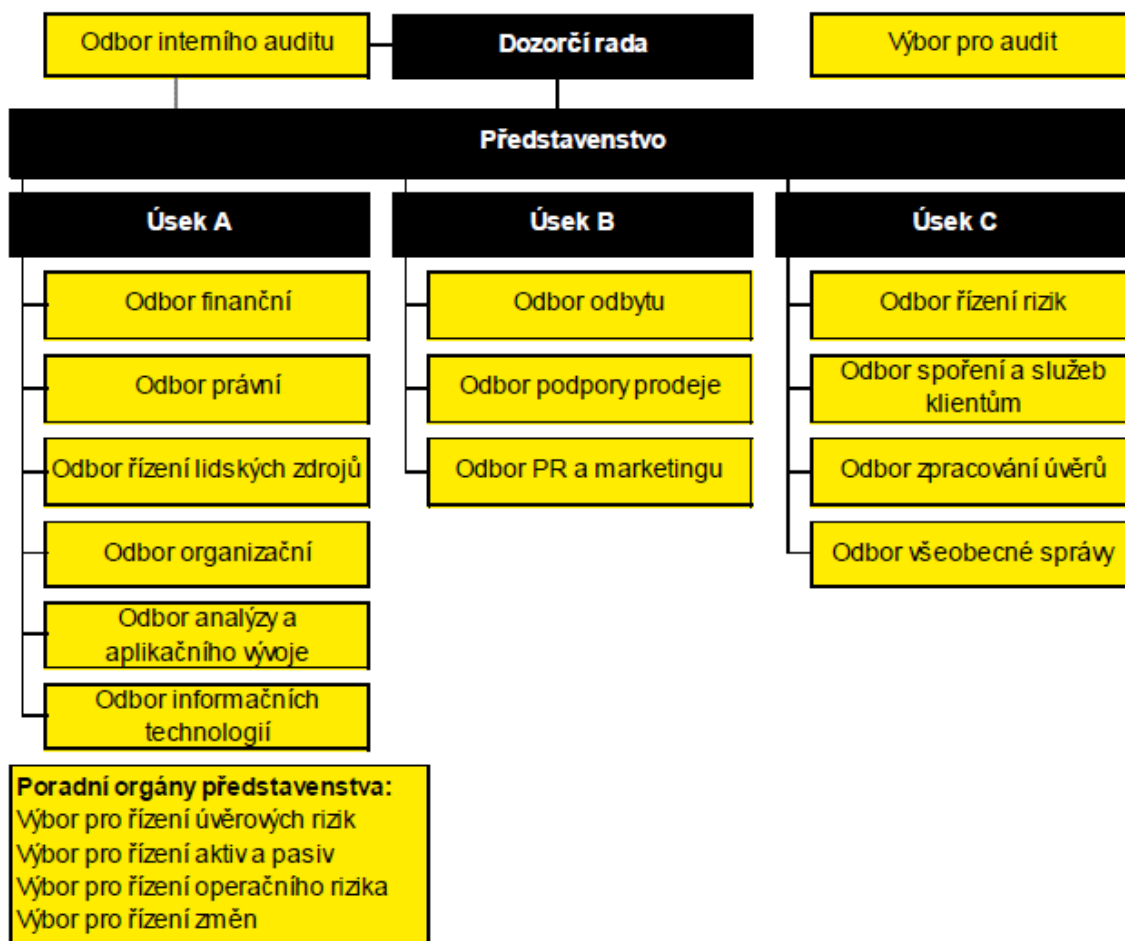
SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A Seznam stavebních spořitelen ve Velké Británii, 2012/2013
- Příloha B Organizační struktura: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Příloha C Organizační struktura: Modrá pyramida, a.s.
- Příloha D Organizační struktura: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Příloha E Organizační struktura: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Příloha F Organizační struktura: Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Příloha A – Seznam stavebních spořitelen ve Velké Británii, 2012/2013

Stavební spořitelna	Celková aktiva £000s	Stavební spořitelna	Celková aktiva £000s
Nationwide	196129000	Tipton & Coseley	365399
Yorkshire	32647000	Scottish	342694
Coventry	24486600	Hanley Economic	333065
Skipton	13910300	Marsden	323046
Leeds	9859700	Dudley	320609
West Bromwich	7417100	Loughborough	270617
Principality	6449700	Mansfield, The	261311
Newcastle	4418500	Bath Investment	252836
Nottingham	2478200	Vernon	250895
Progressive	1655242	Harpenden	237572
Cumberland	1548622	Teachers'	223895
National Counties	1221294	Stafford Railway, The	202753
Saffron	1086108	Swansea	180660
Cambridge	1000937	Chorley & District, The	175170
Manchester	878204	Beverley	173651
Monmouthshire	818650	Buckinghamshire	172215
Furness	807324	Holmesdale	140788
Leek United	783376	Ecology, The	103452
Newbury	690501	Earl Shilton	101340
Hinckley & Rugby	573386	Shepshed	93240
Darlington	523724	Penrith	87409
Ipswich	517897	City of Derry	41302
Market Harborough	410222	Century	25478
Melton Mowbray	366897		

Příloha B – Organizační struktura: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.



Příloha C – Organizační struktura: Modrá pyramida, a.s.



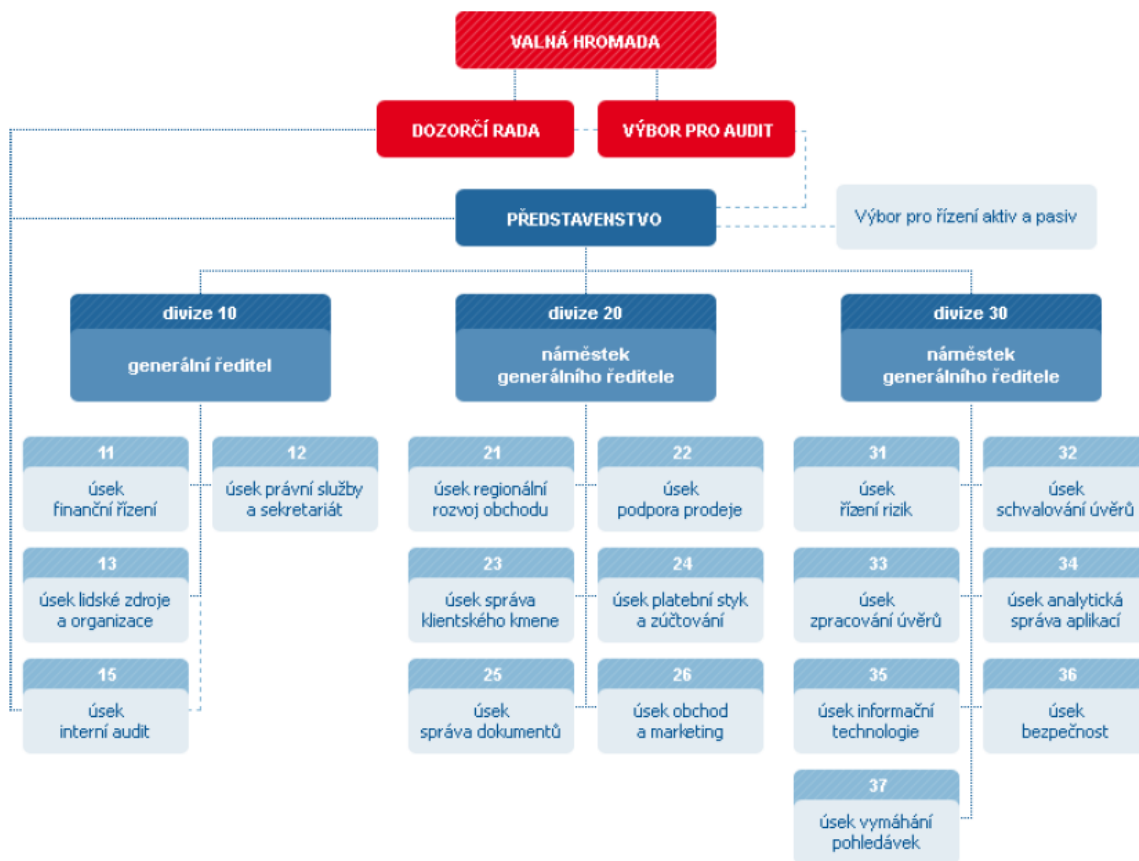
Příloha D – Organizační struktura: Českomoravská stavební spořitelna,

a.s.



Počet organizačních jednotek k 30.9.2012 činil 13, evidenční počet zaměstnanců k 30.9.2012 přepočtený na úvazky činil 608,78.

Příloha E – Organizační struktura – Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.



Příloha F – Organizační schéma WSS
Organizační struktura –
Wüstenrot
stavební
spořitelna, a.s.

Organizační schéma WSS

Platné od 1.6.2012

