

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Stavební spoření jako jedna z možností  
financování bydlení**

**Building savings as one of the housing financing option**

**Andrea Živná**

**Plzeň 2021**



Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Stavební spoření jako jedna z možností financování bydlení“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 4. května 2021

*v. r. Andrea Živná*

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce, paní Ing. Janě Štuncové, Ph.D, za cenné rady a připomínky, vstřícnost, pomoc a čas, který mi věnovala při zpracování této bakalářské práce.

# Obsah

<b>Úvod .....</b>	<b>7</b>
<b>Cíle práce a metodika .....</b>	<b>8</b>
<b>1 Možnosti financování bydlení.....</b>	<b>9</b>
1.1 Hypoteční úvěr .....	9
1.1.1 Účelová hypotéka.....	9
1.1.2 Neúčelová hypotéka.....	10
1.2 Státní půjčka.....	10
1.3 Spotřebitelský úvěr .....	12
1.4 Vlastní zdroje .....	12
<b>2 Stavební spoření .....</b>	<b>14</b>
2.1 Historie stavebního spoření.....	14
2.2 Základní principy stavebního spoření .....	15
2.3 Fáze stavebního spoření .....	15
2.3.1 Fáze spoření .....	16
2.3.2 Fáze úvěru .....	20
2.3.3 Fáze splácení úvěru .....	24
2.4 Překlenovací úvěr.....	26
2.5 Státní podpora .....	27
2.6 Ukončení smlouvy o stavebním spoření .....	29
2.7 Stavební spoření nezletilých .....	30
2.8 RPSN.....	30
2.9 Ukazatele ČNB .....	31
<b>3 Praktická část .....</b>	<b>33</b>
3.1 Aktuální situace na trhu s nemovitostmi v ČR .....	33

3.2	Nabídky stavebních spořitelen .....	34
3.2.1	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. ....	34
3.2.2	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. ....	36
3.2.3	MONETA Stavební Spořitelna, a. s. ....	37
3.3	Modelové příklady.....	38
3.3.1	Modelový příklad 1 .....	38
3.3.2	Modelový příklad 2 .....	42
3.4	Zhodnocení modelových příkladů .....	48
	<b>Závěr.....</b>	<b>51</b>

**Seznam použité literatury**

**Seznam tabulek**

**Seznam obrázků**

**Abstrakt**

**Abstract**

# Úvod

Už přes rok sužuje nejen Českou republiku, ale i celý svět ekonomická krize, způsobená pandemií covid-19. Mnozí očekávali, že nemovitostní bublina konečně praskne a ceny za bydlení začnou klesat. To se však stále nestalo a ceny jdou naopak pořád nahoru. Někteří lidé vyčkávají a nadále spoří, jiní už čekat nemohli a nemovitost si pořídili. Tato práce by měla přiblížit problematiku spojenou s financováním bydlení pomocí stavebního spoření a pomoci těm, kteří budou o jeho využití přemýšlet.

Téma financování bydlení je vysoce aktuální, protože lidé neustále shánějí bydlení a shánět ho budou. Stavební spoření nabízí jednu z možností, jak na něj peníze získat. Navíc člověk může nejdříve po nějakou dobu spořit a až po určitém čase se rozhodnout čerpat úvěr ze stavebního spoření.

V první kapitole teoretické části budou stručně popsány ostatní možnosti financování bydlení, jako hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, státní půjčka a vlastní prostředky. Další části se budou detailně zabývat stavebním spořením. Budou specifikovány tři základní fáze stavebního spoření a v každé fázi vysvětleny pojmy, které s ní souvisí. Ve fázi splácení úvěru budou uvedeny vzorce, které budou důležitým podkladem pro vypracování praktické části. Nedílnou součástí práce bude objasnění funkce státní podpory, na které je stavební spoření založené. Na konci teoretické části budou uvedeny vzorce pro ukazatele, které doporučuje ČNB.

V praktické části budou blíže popsány vybrané stavební spořitelny. Budou využiti fiktivní klienti, kterým bude navrhnutá nabídka úvěru ze stavebního spoření. Příklady budou propočteny a výsledky zaneseny do tabulky. Na závěr bude zpracováno vyhodnocení modelových příkladů a sepsáno celkové zhodnocení praktické části.

# **Cíle práce a metodika**

## **Cíle práce**

Hlavním cílem bakalářské práce bude popsat a zhodnotit stavební spoření v České republice, jako nástroj podpory financování bydlení. Dílčím cílem bude na modelových příkladech představit podmínky vybraných stavebních spořitelen v České republice. Provedeno bude zhodnocení modelových příkladů a pro daný příklad bude vybrána stavební spořitelna s nejvýhodnější nabídkou. Modelové příklady se budou zabývat poskytnutím úvěru.

## **Metodika**

Na základě teoretických východisek bude popsáno stavební spoření v České republice. V praktické části budou představeny vybrané stavební spořitelny, konkrétně Česká spořitelna, Modrá pyramida a MONETA Stavební spořitelna, a popsány jejich nabídky. Informace budou získány na základě osobních konzultací a z internetových stránek. Nabídky budou využity ve dvou modelových příkladech. Pomocí vzorců, které budou uvedeny v teoretické části, bude vypočtena anuitní splátka a doporučené ukazatele ČNB. Pro výpočet RPSN bude použita internetová RPSN kalkulačka. Na závěr bude vše dáno do tabulky a sepsáno vyhodnocení modelových příkladů.



# 1 Možnosti financování bydlení

Možností, jak lze financovat bydlení je několik. Mezi nejčastější a také nejoblíbenější patří stavební spoření a hypoteční úvěry. Obě tyto možnosti nabízejí úvěrové zdroje s nízkou úrokovou sazbou. Dále se využívají bankovní spotřebitelské úvěry, půjčky od státu či vlastní prostředky. Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí v dnešní době neustále rostou, stavba či pořízení nového domu nebo bytu bez použití úvěru je prakticky nemožná.

## 1.1 Hypoteční úvěr

*Podle § 28 odst. 3 a 4 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.*

Hypoteční úvěr patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Jedná se o dlouhodobou půjčku na relativně velký objem peněz, za účelem pořízení bydlení. Za charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti, která je určena k bydlení, nachází se na území České republiky a je zapsána v katastru nemovitostí. V případě nesplácení hypotéky, banka může zastavený dům či byt prodat, aby nepřišla o peníze. Výhodou je poměrně nízký úrok. Jeho výše závisí na zvoleném typu hypotéky. Tento úvěr poskytují banky, které vydávají hypoteční zástavní listy a výnosy z nich jsou použity k financování hypotečních úvěrů. Hypotéku lze rozdělit na dva základní typy – účelovou a neúčelovou. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 2) (Finance.cz, n.d.)

### 1.1.1 Účelová hypotéka

Jedná se o standardní hypotéku, která je striktně vázaná na investici do nemovitosti. Klient musí bance doložit, že úvěr bude skutečně využit na financování bydlení. Zpravidla banka dostane do zástavy byt či dům vyšší hodnoty, než kolik peněz půjčí. Z toho vyplývá, že spotřebitel si půjčuje méně, než kolik na koupi nemovitosti potřebuje. Výhodou je nízká úroková sazba, kterou banka poskytuje při splnění určitých podmínek. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 4)

Hypotéka je poskytována na:

- koupi či výstavbu nové nemovitosti,
- opravu, modernizaci nebo dostavbu stávající nemovitosti,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na nemovitost,
- získání podílu na nemovitosti, např. výplatou dědických podílů.

(Kalabis, 2005, s. 77)

### **1.1.2 Neúčelová hypotéka**

Tento úvěr je známý pod termínem americká hypotéka. Americká hypotéka není prakticky účelově k ničemu vázána a může být využita na cokoli (zpravidla není úvěr použit k financování nemovitosti). Podmínkou zůstává to, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území ČR. Výhodou je možnost získání velkého objemu prostředků a dlouhá doba splatnosti. Nevýhodou pak vyšší úroková sazba, oproti účelové hypotéce, avšak nižší úroková sazba v porovnání s klasickými spotřebitelskými úvěry a nutnost zajistit úvěr nemovitostí. Banky si často účtují vyšší poplatky. Maximální výše hypotéky se odvíjí od hodnoty nemovitosti, kdy banky poskytují úvěr na 50-70 % z odhadní ceny nemovitosti, nemají-li stanovenou jinou výši. Často se využívá například na koupi automobilu, družstevního bytu, jiných movitých objektů či při začátku podnikání. (Lochmanová, 2018, s. 17)

## **1.2 Státní půjčka**

Státní půjčka neboli hypotéka pro mladé by měla umožnit lidem do 36 let získat zvýhodněný úvěr na pořízení nebo modernizaci prvního vlastního bydlení. Úvěr je určen pro ty, kteří žijí v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů nebo registrovaných partnerů nedosáhl ke dni podání žádosti 36 let nebo nežijí v manželství, ale trvale pečují o dítě do 15 let. Tento úvěr poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím Státního fondu rozvoje pro bydlení (SFRB).

Při koupi nebo stavbě domu stát poskytuje maximálně 2 miliony korun, na byt pak 1,2 milionu korun. Podlahová plocha domu nesmí překročit 140 m<sup>2</sup>, u bytu 75 m<sup>2</sup>. V případě modernizace bydlení, které se nachází ve vlastnictví, nabízí 300 tisíc korun. Doba splatnosti úvěru na pořízení je 20 let, výjimečně 25 let, u úvěru na modernizaci 10 let, výjimečně 12 let.

Jako i v případech ostatních bank půjčí SFRB peníze jen na 80 % hodnoty nemovitosti. Výhodou této půjčky na bydlení je nízká úroková sazba, která se stanoví podle aktuální referenční sazby Evropské unie, minimálně však v roční výši 1 % p.a. (tedy pokud bude referenční sazba 0,8 %, tak bude úrok 1 %, když 1,2 %, úrok bude 1,2 %) a bude fixní po dobu 5 let. Pro některé žadatele může být lákové to, že při narození či adopci dítěte se snižuje jistina státního úvěru o 30 000 korun. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2018)

Výše částky je limitována, takže státní hypotéka se hodí jako půjčka na bydlení především v menších městech nebo vesnicích. Přestože v červenci 2020 došlo na pražském trhu s novými byty k mírnému poklesu a cena za metr čtvereční se pohybovala okolo 115 600, Kč je prakticky nemožné v Praze na státní půjčku dosáhnout. Průměrná cena bytu 2+kk o velikosti 60 metrů čtverečních je totiž téměř na úrovni 7 milionů korun. Stejná situace panuje i v ostatních větších městech. (Deloitte., 2020)

Pro představu slouží následující Obrázek 1 s porovnáním státní hypotéky a bankovní hypotéky od České spořitelny. Z počátku byla státní půjčka výhodná, protože nabízela nízkou úrokovou sazbu, ta se však stále zvyšuje a pomalu se blíží ke hranici klasické hypotéky. ČNB chce proto zavést novou půjčku, která by měla být opravdu výhodná a dostupná i ve větších městech.

Obr. 1: Porovnání státní a bankovní hypotéky

Porovnání státní a bankovní hypotéky	
Úvěr od státu	Bankovní hypotéka
<ul style="list-style-type: none"><li>• max. 2 miliony Kč</li><li>• sazba od 2,27 % ročně</li><li>• až do 80 % hodnoty nemovitosti</li><li>• splatnost max. 20 let (výjimečně 25 let)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• max. 25 milionů Kč</li><li>• sazba od 2,44 % ročně*</li><li>• až do 80 % nebo 90 %** hodnoty nemovitosti</li><li>• splatnost max. 30 let</li></ul>
<small>*Klienti, kteří aktivně využívají účet u České spořitelny, mohou navíc získat slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 %.</small>	
<small>** 90% hypotéku můžete získat na svůj první byt do 5 milionů Kč, a to i družstevní, pokud nevlastníte žádnou jinou nemovitost.</small>	

Zdroj: Česká spořitelna (2019)

### 1.3 Spotřebitelský úvěr

*Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.*  
(zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru § 2 odst. 1)

Spotřebitelský úvěr se řadí mezi jednu z nejjednodušších variant nepodnikatelského úvěru, který poskytuje banka, ale i jiné splátkové společnosti, občanům k financování nákupu osobních předmětů. Banky mohou při vyšší půjčované částce vyžadovat zajištění úvěru ručením. (Lochmanová, 2018, s. 63)

Spotřebitelský úvěr se dělí na účelový a neúčelový. O účelový úvěr se jedná tehdy, když banka poskytne peněžní prostředky na konkrétní účel. Klient musí bance doložit, že peněžní prostředky byly skutečně využity na daný účel. Splácení probíhá zpravidla měsíčně, výše splátek a jejich počet vychází z úvěrové smlouvy.

Mezi hlavní výhody se řadí rychlé vyřízení úvěru a také je to okamžitý zdroj peněz. V dnešní době se dá vše vyřídit elektronicky během několika minut. Nevýhodou jsou vyšší úrokové sazby a krátká doba splatnosti. Důležité je počítat s poplatky za založení a vedení účtu. Tento typ úvěru se hodí více na vybavení bytu než na pořízení nemovitosti. Banka obvykle ani tak vysoké částky na tento úvěr neposkytuje. Jedním z důvodů, proč využít zrovna spotřebitelský úvěr by byla například nemožnost zastavení nemovitosti. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 73)

### 1.4 Vlastní zdroje

Pro financování bydlení lze využít i vlastní zdroje. Ačkoli se jedná o nejlepší a nejrychlejší variantu, v dnešní době je skoro nemožné si takto nemovitost pořídit. Speciálně mladí lidé většinou nedisponují tak velkým objemem peněz. Navíc kupec by měl brát v úvahu i budoucí nečekané výdaje, ztrátu příjmu, finance na vybavení bytu nebo jenom peníze, které budou potřeba na živobytí. Určitě se vyplatí si nechat nějakou rezervu, která se v případě nouze dá využít.

Nabízí se zde otázka, zdali není při dostatku peněžních prostředků výhodnější vzít si hypotéku a zbylé peníze investovat. (Srov. Syrový, 2009) Toto rozhodnutí je na každém z nás. Domnívám se, že se více vyplatí koupit nemovitost, protože člověk nebude nikomu nic dlužit, není k ničemu vázán, nemusí každý měsíc splácet danou částku navíc navýšenou o úrok a trávit čas vyřizováním potřebných papírů.

Další možností získání vlastní prostředků je pomoc rodičů nebo dědictví. Rodiče mohou založit dětem stavební nebo jiné spoření od útlého věku a ty pak mají v dospělosti naspořené vlastní finanční prostředky, avšak ne každý rodič má možnost ukládat peníze na spořicí účty pro své děti. V případě dědictví se do nemovitosti lze hned nastěhovat nebo ji využít jako dobrou zástavu při žádosti o hypotéku. Z pohledu banky je klient více bonitní a může dosáhnout na lepší úvěr i podmínky. (Bydleme.cz, 2019)

## 2 Stavební spoření

Stavební spoření je v České republice velice známé a řadí se mezi jeden z nejoblíbenějších bankovních produktů, který se využívá při financování bydlení. Na první příčky ho řadí hlavně to, že výnosy jsou garantované, jedná se o bezpečnou investici a nabízí se zde možnost bonusu ve formě státní podpory. V této části bude detailně popsáno fungování stavebního spoření.

### 2.1 Historie stavebního spoření

Stavební spořitelny se začaly vyvíjet v druhé polovině 19. století v Německu a v Rakousko-Uhersku, a to ze svépomocných družstev a spolků. Na našem území v té době vznikaly kampeličky a raiffeisenky. Jejich fungování nebylo vymezeno právním nástrojem, spíše jednaly na základě osobních vztahů a domluvy. V roce 1924 založil Georg Kropp první skutečnou stavební spořitelnu pod názvem Společenství přátel Wüstenrot. Tato spořitelna byla postavena na podobných principech, které odpovídají stavebnímu spoření v dnešní době. Účastníci museli nejprve naspořit určitou částku, než jim byl poskytnut úvěr. Na rozdíl od dnešních stavebních spořitelen se v prvních letech rozhodovalo o poskytování úvěru losováním, takže k jeho získání bylo potřeba spíše štěstí než kvalita klienta. Vzhledem k velkému zájmu byl tento způsob neúnosný, a tak byl vytvořen přidělovací systém založený na využití hodnotícího čísla v podobě, jak ho lze znát dnes. Už tehdy bylo možné si odečíst část zaplaceného spoření od daňového základu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 14)

V České republice byly základy stavebního spoření položeny v roce 1993, kdy začal platit zákon o stavebním spoření a státní podpoře. Principy tohoto zákona vycházely z vyzkoušeného německého modelu, který byl upraven na české podmínky. Od roku 1994 působilo na našem území šest stavebních spořitelen. Přestože se jednalo o zcela nový produkt, na českém trhu si velice rychle našel své místo. K jeho oblíbenosti přispěla hlavně státní podpora. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 48)

Dnes působí na českém trhu celkem pět stavebních spořitelen, které sdružuje Asociace českých stavebních spořitelen. Členy jsou Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, MONETA Stavební Spořitelna, a také ČSOB Stavební spořitelna. (Asociace českých stavebních spořitelen, n.d.)

## 2.2 Základní principy stavebního spoření

Stavební spoření je specifický bankovní produkt, který je poskytován stavebními spořitelny a slouží především pro získání prostředků k financování bydlení. Je určen fyzickým a právnickým osobám, avšak ve většině případů jsou účastníkem fyzické osoby. Jedná se o určitou alternativu k hypotečním úvěrům, nicméně stavební spoření má své charakteristické vlastnosti, které ho odlišují od ostatních finančních produktů. Tím si také zajišťuje stabilitu a oblíbenost. Velkou motivací ke spoření pak poskytuje stát, který do určité částky přispívá další peníze, tzv. státní podporu. (Lukáš & Kielar, 2014)

*Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka,<sup>3)</sup> která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9). (zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 2 odst. 1).*

Celý princip stavebního spoření je prakticky jednoduchý. Začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření, v níž účastník souhlasí s obchodními podmínkami a zaváže se ukládat pravidelné částky. Pravidelnost spoření zaleží čistě na účastníkovi (lze měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně). Částky, které vkládá, se průběžně úročí úrokovou sazbou a jednou ročně se k nim připisuje státní podpora. Délka spoření není nijak omezena, ale pokud účastník nechce přijít o státní podporu, musí ukládat své peníze nejméně po dobu 6 let. Při výběru stavební spořitelny je dobré si ujasnit, jestli účastník chce spořit, čerpat úvěr nebo například spořit pro děti. (Vichnarová & Nováková, 2007).

Spoření se dá ukončit výpovědí nebo přidělením úvěru. V obou případech je účastníkům vyplacena naspořená částka. Zájemci, kteří získali nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tak mohou začít čerpat úvěr. Splácení úvěru probíhá v pravidelných měsíčních splátkách po dobu několika let. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 13)

## 2.3 Fáze stavebního spoření

Dvořák (2005, s. 436) definuje tři fáze stavebního spoření:

1. *Spoření*
2. *Přidělení úvěru*
3. *Splácení úvěru*

Zatímco fázi spoření podstupují všichni účastníci, fázi přidělení a následného splácení úvěru už pouze někdo. Záleží na účastníkovi, jak se při uzavírání smlouvy rozhodne.

### **2.3.1 Fáze spoření**

Spoření začíná nejprve uzavřením smlouvy o stavebním spoření, kde si účastník zvolí cílovou částku a tarif. Tarif stanovuje základní podmínky, za kterých stavební spořitelna poskytuje účastníkovi spoření a úvěr. Jedná se zejména o výši pravidelné měsíční úložky, úrokové sazby z vkladu, podmínky pro získání úvěru a jeho splácení (úrokovou sazbu úvěru, výši splátky). (Lukáš & Kielar, 2014, s. 12)

Ve fázi spoření účastník ve většině případů měsíčně ukládá sjednanou minimální částku na účet stavebního spoření. Zpravidla jednou ročně jsou k vkladům připisovány úroky a státní podpora, která se odvíjí od výše naspořené částky za daný rok. V dalších letech jsou připsané úroky a státní podpora společně s vklady úročeny. (Dvořák, 2005, s. 437) Od roku 2011 musí být připsané úroky z vkladů zdaněny sazbou 15 %, jako je tomu i u ostatních bank. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 44)

### **Smlouva o stavebním spoření**

Tento speciální druh smlouvy, který je popsána v Zákoně o stavebním spoření, mezi sebou uzavírají klient (budoucí účastník stavebního spoření) a stavební spořitelna. Smlouvu mohou podepsat jak fyzické, tak právnické osoby, avšak nárok na státní podporu mají pouze fyzické osoby. Uzavřením smlouvy se účastník zavazuje měsíčně ukládat částku ve smluvené výši a po splnění určitých podmínek má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Kromě základních údajů o klientovi ve smlouvě nesmí chybět výše cílové částky. Dále se vyplňuje prohlášení v rámci, kterého může účastník požádat o přiznání státní podpory.

*Smlouva o stavebním spoření tedy obsahuje*

- *výši cílové částky, kterou si účastník zvolí,*
- *prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu,*
- *výši pravidelné úložky, kterou bude účastník spořit,*
- *podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky, a*
- *úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření.*

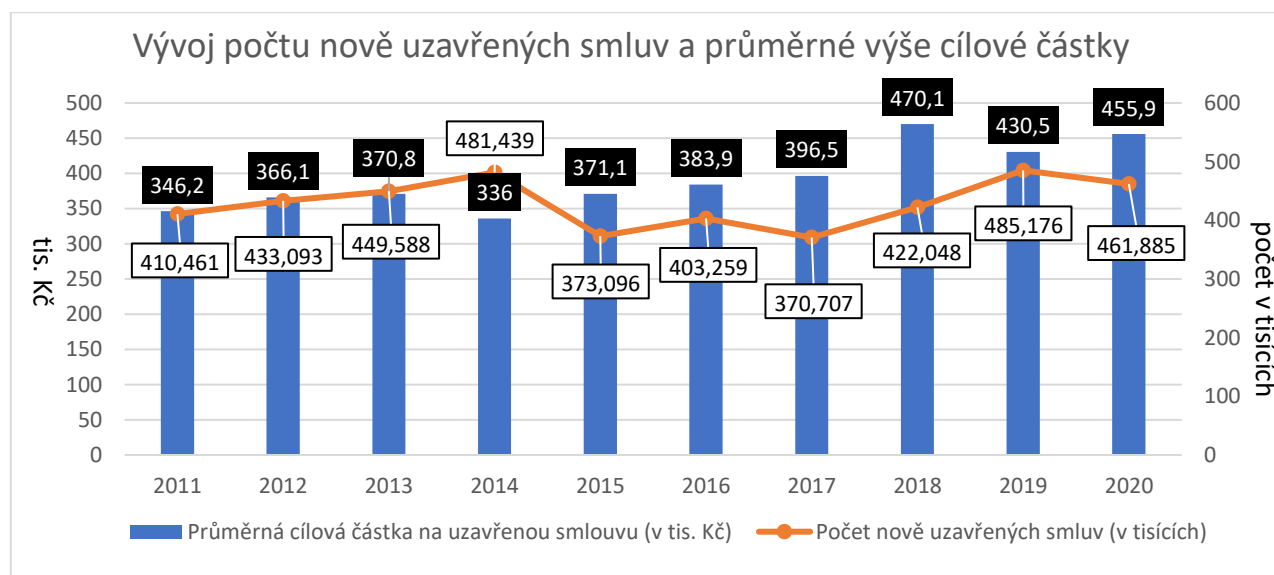
(Lukáš & Kielar, 2014, s. 18)



Údaje o klientovi a další parametry smlouvy se zapisují do formuláře o stavebním spoření. Důležitým dokumentem, který tvoří část smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky (VOP), které obsahují podrobný popis produktu a základní povinnosti obou smluvních stran. V případě, že by stavební spořitelna vydala nové VOP, konkrétní smlouva se řídí těmi původními. Každá spořitelna musí povinně zveřejňovat text těchto podmínek, takže pro budoucího zájemce o stavební spoření je výhodné si nejprve vyhledat důležité informace, a pak si vybrat produkt u konkrétní spořitelny, který bude pro danou osobu nejvýhodnější. Text podmínek může také pomoci zájemci při vytipování například dvou konkrétní stavebních spořitelny, které navštíví či kontaktuje. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 19)

Na Obrázku 2 lze vidět vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrnou výši cílové částky u nově uzavřených smluv v letech 2011–2014. V roce 2015 nastal propad v počtu uzavřených smluv, avšak cílová částka se zvýšila oproti předchozím rokům. Od roku 2018 dochází k nárůstu počtu uzavřených smluv, který je ukončen v roce 2020. V roce 2020 bylo uzavřeno o 23 tisíc smluv méně (- 4,8 %) a cílová částka narostla průměrně o 25 tisíc Kč (5,9 %) v porovnání s rokem 2019. (Ministerstvo financí ČR, 2020)

Obr. 2: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky



Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2021), zpracováno autorkou

### Cílová částka

Volba správné cílové částky je klíčovým parametrem celé smlouvy o stavebním spoření. Od ní se následně odvozují některé další vlastnosti produktu, nejčastěji výše úvěru

a poplatek za uzavření smlouvy. Podle zákona o stavebním spoření se cílová částka rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. (zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 5 odst. 9)

Cílová částka představuje celkový objem finančních prostředků, které účastník může získat na řešení svých bytových potřeb. Pokud účastník bude chtít využít i úvěr ze stavebního spoření, a splní požadavky k jeho získání, tak jeho maximální výše bude dána rozdílem mezi cílovou a naspořenou částkou. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 20) Při uzavření smlouvy je účastník povinen uhradit poplatek za uzavření smlouvy, který se odvíjí od cílové částky. Jeho výše se obvykle pohybuje okolo 1 % z cílové částky. Čím vyšší tedy bude cílová částka, tím vyšší bude i poplatek. Obecně se proto nedoporučuje volit cílovou částku moc vysoko, ale na druhou stranu nesmí být příliš nízká, aby nedošlo k tzv. přespoření. Ti, co chtějí využít úvěr ze stavebního spoření si častěji volí částku vyšší, oproti těm, co používají stavební spoření jen na zhodnocení svých finančních prostředků. Cílová částka se nejčastěji uvádí v celých tisících a spořitelny požadují minimální výši, která se pohybuje mezi 20 000 až 50 000 Kč. (Stavebky.cz, n.d.)

Přespoření vzniká v případě, kdy naspořená částka převýší výši cílové částky uvedené ve smlouvě. Nejčastějšími důvody, které vedou k přespoření, jsou vyšší měsíční úložky, než které byly původně naplánovány, nebo delší doba spoření. K takovým situacím by nemělo docházet a účastník by si měl hlídat své povinnosti. Ačkoli to zákon nijak nespecifikuje, stavební spořitelny považují přespoření za nepřípustné. Ve všeobecných obchodních podmínkách stanovují, jak přespoření předcházet a jak takové případy řešit. Každá spořitelna reaguje na daný problém jinak, ale mezi běžné metody se řadí:

- odmítnutí platby účastníka a následné vracení nebo přeúčtování na jiný účet stavebního spoření, pokud ho účastník vlastní,
- navýšení cílové částky,
- ukončení smlouvy o stavebním spoření.

(Lukáš & Kielar, 2014, s. 21)

Cílovou částku lze v určitých případech i měnit, avšak stavební spořitelna s tím musí souhlasit. Jelikož se jedná o změnu ve smlouvě, stavební spořitelny si účtují poplatek jako při uzavření smlouvy nové, obvykle se jedná o 1 % rozdílu mezi zvýšenou a původní cílovou částkou. Ke změně cílové částky se vážou i další změny. Nejčastěji se mění

měsíční úložka a výše splátek budoucího úvěru stavebního spoření. Důležité je hned na začátku vhodně promyslet cílovou částku, aby nemuselo docházet ke změnám. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 25)

### **Volba tarifu**

Stavební spořitelny nabízejí svým klientům různé varianty produktu, které se liší svými tarify. Tarif definuje úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření, minimální výši měsíční úložky na účet stavebního spoření, podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření a minimální výši splátek úvěru ze stavebního spoření. V některých případech ovlivňuje i výši poplatků. Úroková sazba bývá nejčastěji sjednána jako roční a pro její označení se používá zkratka p.a. tedy per annum. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 22-23)

Před výběrem stavební spořitelny je dobré nejprve porovnat jednotlivé nabídky tarifů. Klient by si měl rozmyslet, zdali chce využít pouze spoření nebo i následně čerpat úvěr. Pro klienta, který má v úmyslu pouze spořit, se vyplatí sledovat výši úroků z vkladů, protože některé stavební spořitelny poskytují zvýhodnění těmto klientům například ve formě úrokové bonifikace, výši poplatků při uzavírání smlouvy a poplatky za vedením účtu. Oproti tomu klienta, který chce v budoucnu od stavební spořitelny získat úvěr ze stavebního spoření, popřípadě překlenovací úvěr, budou zajímat všechny položky tarifu, zejména výše úroků z úvěru, výše poplatků a délka splácení. Rozdíly mezi poplatky u jednotlivých spořitelen bývají minimální, avšak při splácení třeba desetiletého úvěru se výše poplatků může vyšplhat vysoko. Určitou výhodu pak mívají mladí lidé, kteří obvykle získávají výhodnější podmínky. (Vichnarová & Nováková, 2007 s. 43, 45)

### **Pravidelné úložky**

Účastník je povinen k pravidelnému vkládání finančních prostředků na účet stavebního spoření. Zpravidla se částky ukládají měsíčně, avšak lze i půlročně či ročně. Výše vkladů musí být ze zákona uvedena ve smlouvě. Velikost pravidelné měsíční úložky se odvíjí od cílové částky, kdy výše bývá sjednána mezi 0,3 % až 0,8 % z cílové částky. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 26) Pokud smlouva o stavebním spoření bude sjednána na cílovou částku 300 000 Kč s měsíčním spořením 0,5 % z cílové částky, tak je účastník povinen spořit měsíčně 1500 Kč nebo má možnost jednorázově zaplatit 18 000 Kč a tím si smlouvu předplatit na celý rok. (Stavebky.cz, n.d.)

Účastník má právo vkládat větší částku, než je uvedena minimální ve smlouvě a na tuto skutečnost není povinen upozorňovat spořitelnu. Každý účastník může tedy volit částku podle stávající situace. Když se nachází ve finanční tísní, může své úložky snížit na minimum, naopak pokud bude chtít získat rychleji úvěr, spoření zintenzivní a zvýší. Některé stavební spořitelny dovolují na žádost účastníka spoření na určitou dobu přerušit nebo snížit měsíční úložku pod hodnotu sjednanou ve smlouvě.

Kromě pravidelných měsíčních úložek může účastník na svůj účet stavebního spoření kdykoli vložit další prostředky ve formě mimořádných úložek. Tyto úložky se využívají převážně ve dvou následujících situacích. Účastník si předplatí vklad na delší období, například vloží pouze jeden vklad ročně místo dvanácti nebo mimořádnou úložku využije účastník, který chce žádat o úvěr ze stavebního spoření. Když účastník vloží například 40 % cílové částky a dále už nespoří, zajistí si tím rychlejší přidělení, protože hodnotící číslo, které je jedním z důležitých kritérií pro přidělení úvěru, roste rychleji než při pravidelném spoření.

Pokud účastník pravidelně nesplácí úložky, má stavební spořitelna právo jednostranně smlouvu o stavebním spoření ukončit, a to buď výpovědí nebo odstoupením od smlouvy. Stavební spořitelny však k jednostrannému ukončení smlouvy přistupují pouze zřídka a to v případech, kdy účastník nesplatí ani poplatek za uzavření smlouvy a tento stav přetrvává po delší dobu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 26-27)

### **Role spořících účastníků**

Spořicí nebo také někdy nazývaný přátelský účastník zastává velice důležitou roli v systému stavebního spoření. Účastník si zakládá stavební spoření pouze za účelem výhodného zhodnocení svých prostředků, nikoli z důvodu financování bytových potřeb. Jeho naspořené prostředky stavební spořitelna využívá k poskytování úvěru ostatním účastníkům, kteří úvěr nutně potřebují využít. Z průzkumu vyplývá, že vysoké procento přátelských účastníků stejně využije naspořené prostředky k řešení bytových potřeb. (Asociace českých stavebních spořitel, n.d.)

#### **2.3.2 Fáze úvěru**

Fází úvěru ze stavebního spoření začíná druhá část stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření patří k hlavním výnosům produktu stavebního spoření pro stavební spořitelny. Výhodou úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba, která zůstává stejná

po celou dobu splatnosti. Zároveň podle zákona o stavebním spoření, rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření a úrokovou sazbou z vkladů může být nejvýše 3 procentní body. Fáze spoření slouží pouze k získání prostředků, díky kterým stavební spořitelny mohou poskytovat dané úvěry. Aby účastník dosáhl na úvěr, musí nejprve po určitou dobu spořit a k tomu splnit ještě další požadavky stavební spořitelny. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 37)

Ve srovnání s hypotečními úvěry mají úvěry ze stavebního spoření výhodu, že jsou relativně snadno dostupné, lze je poskytnout i na nízkou částku, kdykoli před dobou splatnosti je uhradit bez zbytečných poplatků a dají se použít i na investici do družstevního bydlení. Úvěr ze stavebního spoření může být použit na jakékoli potřeby související s bydlením, avšak získané prostředky musí být investovány na území České republiky. Účastník musí řádně prokázat, že prostředky byly skutečně využity na financování bydlení. Co je bytových potřebou stanoví zákon o stavebním spoření. (Kantnerová, 2016, s. 112)

Podle § 15 odst. 3 a 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů si účastník může odečíst od základu daně zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření v hodnotě maximálně 150 000 Kč. Prostředky musí být využity na financování bytových potřeb. Do roku 2020 bylo možné si odečíst až 300 000 Kč.

### **Přidělení úvěru**

Úvěry ze stavebního spoření jsou poskytovány z naspořených prostředků ostatních účastníků, takže objem úvěrů, který může stavební spořitelna poskytnout, je omezený. V praxi však nedochází k tomu, že by stavební spořitelny neměly dostatek prostředků na úvěry. Oproti minulosti, kdy přidělování úvěru bylo zcela náhodné, stavební spořitelny používají spravedlivější způsob přidělení úvěru. Vše závisí na matematickém modelu, který je nastaven tak, aby vklady účastníků, kteří jsou ve fázi spoření, byly dostatečné na pokrytí poskytnutých úvěrů. Tento model určuje podmínky pro získání úvěru a jeho splácení. Po splnění podmínek je účastníkovi, který má zájem o úvěr, přidělena cílová částka. Část cílové částky tvoří naspořené vklady účastníka a zbytek představuje úvěr ze stavebního spoření. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 37)

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je účastník povinen splnit k rozhodnému dni několik podmínek. Nárok na získání úvěru je zejména vázán na

- *splnění minimální čekací doby,*

- *naspoření stanovené části cílové částky,*
- *dosažení minimálního hodnotícího čísla,*
- *dostatečné zajištění poskytnutého úvěru,*
- *použití úvěru na zákonem stanovený účel.*

(Dvořák, 2005, s. 438)

Minimální doba spoření je důležitá k tomu, aby se každý účastník podílel po určitou dobu na tvorbě zdrojů stavebního spoření, které slouží k poskytování úvěrů. Tato doba, kterou stanoví zákon, nesmí být kratší než dva roky od uzavření smlouvy. Stavební spořitelny si ji mohou prodloužit ve svých podmínkách, respektive u daného tarifu.

Účastník je povinen naspořit minimální předem stanovenou částku. Výše se obvykle pohybuje okolo 40–50 % z výše cílové částky. Skládá se z vkladů, úroků, státní podpory a úroků z ní.

Třetí podmínkou je dosažení určité výše hodnotícího čísla. Tato podmínka slouží k spravedlivému vyměření zásluh účastníka, na vytváření zdrojů pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Čím více prostředků ve vztahu k cílové částce účastník vloží a čím delší dobu budou prostředky uloženy, tím dosáhne většího hodnotícího čísla. Stavební spořitelny počítají často hodnotící číslo odlišně, avšak lze uvést dvě varianty. První varianta závisí na součtu úroků. Čím delší je doba spoření a naspořená částka, tím jsou úroky, při dané fixní úrokové sazbě, vyšší. Vzorec pro výpočet ohodnocovacího čísla (též hodnotícího čísla) je následující:

$$\text{ohodnocovací číslo} = \frac{\text{suma připsaných úroků z vkladů}}{\text{cílová částka}} \quad (1)$$

Druhá varianta je založená na kumulativním součtu zůstatků na účtu. Výši vložených prostředků a dobu jejich uložení lze vypočítat kumulativním součtem stavů na účtu stavebního spoření v pevně stanovených rozhodných dnech. Základ pro výpočet má tvar

$$\text{ohodnocovací číslo} = \frac{\text{suma zůstatků na účtu v rozhodném dni}}{\text{cílová částka}} \quad (2)$$

Hodnotící čísla dále bývají upravena různými koeficienty, které mají za cíl zejména:

- zahrnout do hodnotícího čísla rychlost splacení poskytnutého úvěru neboli vyšším splátkám odpovídá vyšší koeficient,
- zvýhodnit účastníky, kteří naspořili více než minimální stanovenou částku,

- upravit hodnotící číslo do přijatelného tvaru, tím že se číselník nebo jmenovatel vynásobí určitým pevně stanoveným koeficientem.

Pro zabezpečení návratnosti úvěru sjednávají stavební spořitelny s účastníky zajištění, například pomocí zástavního práva k nemovitosti, životním pojištěním účastníka apod., avšak zajištění nemusí vůbec požadovat. Ve většině případů záleží na výši úvěru. (Dvořák, 2005, s. 438-440)

Přidělování úvěru provádějí stavební spořitelny pravidelně, zpravidla měsíčně. Nejprve zjišťují, jaké smlouvy splnily podmínku naspořené požadované částky a zda dosáhly daného hodnotícího čísla. Pro zajištění podmínky dvouletého spoření se zkoumají pouze smlouvy, které byly uzavřeny před 21 měsíci a dříve. Zbývajících 3 měsíce slouží pro případné vyřízení úvěru. Každému z účastníků, jehož smlouva splňuje dané podmínky, je odeslán dopis s informováním, a k přidělení cílové částky stačí pouze jejich souhlas. Po uplynutí doby tří měsíců, stavební spořitelna vyhodnotí jednotlivé odpovědi účastníků. Ti, kteří souhlasili s přidělením cílové částky, je částka přidělena a pokud mají uzavřenou úvěrovou smlouvu, mohou úvěr ze stavebního spoření čerpat. Souhlas o přidělení může dát účastník kdykoli později. V případě, že tak neučiní, jeho spoření plyne dál i s úroky a statní podporou a stavební spořitelna eviduje smlouvu jako přidělitelnou. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 39-40)

### **Úvěr ze stavebního spoření**

Účastník může úvěr začít čerpat až po přidělení cílové částky a poté co uzavře úvěrovou smlouvu. Ta obsahuje jednotlivé detaily smluvního vztahu. Současně zůstává v platnosti i smlouva o stavebním spoření. Účastník je povinen doložit, že dokáže ze svých příjmů úvěr splácet. Charakteristickým rysem tohoto úvěru je jeho využití. Úvěr ze stavebního spoření může být použit pouze na financování bytových potřeb. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 40)

Zákon o stavebním spoření definuje bytové potřeby, v případě, že je účastníkem fyzická osoba, následovně:

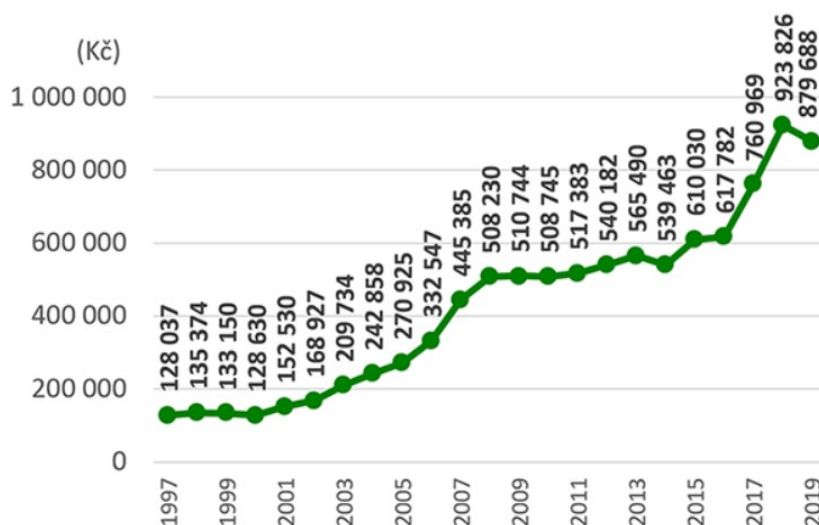
- *získání bytu nebo rodinného domu či bytového domu, ať už koupí, novou výstavbou, přestavbou či rozšířením starší nemovitosti, a to včetně získání příslušných pozemků,*

- *splacení členského vkladu nebo podílu na právnické osobě, případně úhrada převodu členských práv a povinností v družstvu, pokud tím vznikne právo k užívání bytu, který je ve vlastnictví této právnické osoby či družstva,*
- *rekonstrukce či udržovací práce na bytu, bytovém domě nebo rodinném domě, včetně připojení k veřejným sítím,*
- *vypořádání společného jmění manželů nebo spoluvlastníků či dědiců, pokud je předmětem vypořádání podíl na bytu, domě, rodinném domě,*
- *splacení úvěru nebo půjčky použitých na bytové potřeby uvedené výše.*

(Lukáš & Kielar, 2014, s. 45)

Účastník má povinnost doložit vztah k financované nemovitosti, například nájemní smlouvou, nebo výpisem z katastru nemovitostí a dodat doklady prokazující realizaci daného účelu dle zákona. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 40) Na Obrázku 4 je možné vidět průměrnou výši nově poskytnutého úvěru.

Obr. 3: Průměrná výše nově poskytnutého úvěru



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů, 2020

### 2.3.3 Fáze splacení úvěru

Tato fáze nastává v případě, kdy účastníkovi byl přidělen úvěr ze stavebního spoření. Splacení úvěru ze stavebního spoření má své typické odlišnosti od ostatních úvěrů. Zde bude uvedeno porovnání s hypotečním úvěrem. První rozdíl nastává při splacení úvěru ze stavebního spoření, kdy je účastníkovi dána větší volnost. Účastník může úvěr splácet prakticky kdykoli v měsíci, nejpozději však ve stanovený den. Není vázán na určitý den,



jako u hypotečního úvěru a má možnost splátku provést dříve. Jsou možné i mimořádné splátky (nad rámec sjednané měsíční splátky) nebo předčasné splacení celého úvěru, a to bez jakýchkoliv sankcí. Druhá odlišnost je ve výši splátky, která se sjednává již ve smlouvě o stavebním spoření. Z výše splátky se počítá doba splacení úvěru. U hypotečního úvěru banky nabízejí různé doby splatnosti a z toho počítají výši splátek.

Úroková sazba bývá sjednána jako fixní po celou dobu splatnosti a sjednává se již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Výše měsíční splátky se dle různých tarifů pohybuje mezi 0,5 % do 1 % z cílové částky. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 41)

Úvěry ze stavebního spoření jsou spláceny konstantními anuitními splátkami. Jedná se o pravidelnou měsíční splátku, která obsahuje úrok a splátku jistiny neboli úmor. Zatímco poměr úroku a úmoru se v čase mění, splátka zůstává po celou dobu fixace úvěru neměnná. (Raiffeisen stavební spořitelna, n.d.) Tyto vzorce budou využity při zpracování praktické části.

Anuitu  $a$  lze vypočítat následovně:

$$a = D \times \frac{i}{1-v^n} \quad (3)$$

kde je:  $D$ ... výše úvěru,

$i$ ... roční úroková sazba,

$v$ ... diskontní faktor,

$n$ ... doba splatnosti úvěru v letech.

Diskontní faktor se vypočítá:

$$v = \frac{1}{1+i} = (1+i)^{-1} \quad (4)$$

Aby mohl být sestaven celý umořovací plán, je nutné ještě uvést vzorce pro výpočet úmoru, úroku a zůstatku úvěru.

Vzorec pro úrok za první anuitu  $U_1$  je:

$$U_1 = a \times (1 - v^n) \quad (5)$$

Úmor úvěru  $M_1$ :

$$M_1 = a - U_1 \quad (6)$$

Výše úvěru v roce  $D_1$  bude dána rozdílem  $D_0 - M_1$ , kdy  $D_0$  je stav v nultém období (počáteční hodnota úvěru a tedy  $D_1$  stav v prvním období).

(Radová, Dvořák & Málek, 2009)

## 2.4 Překlenovací úvěr

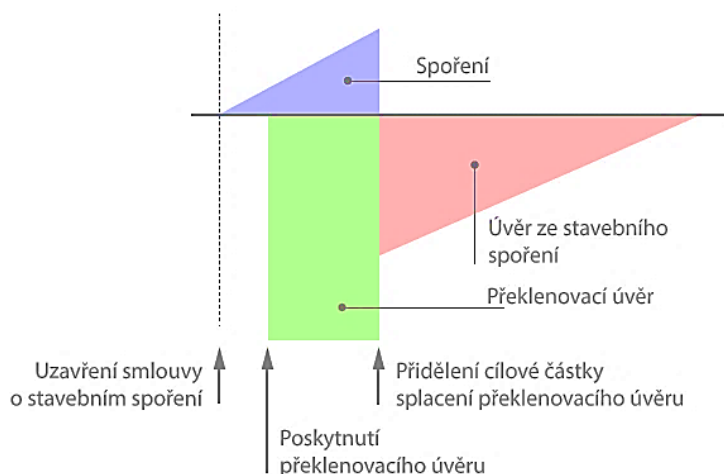
Překlenovací úvěr, je speciální typ úvěru, který slouží k rychlému získání finančních prostředků, za účelem překlenutí doby od uzavření smlouvy, po získání nároku na klasický úvěr ze stavebního spoření. Bývá přidělen relativně rychle a jeho čerpání je možné i ve vysokých částkách. Pro získání překlenovacího úvěru musí účastník splnit požadavky zadané stavební spořitelnou a není možné uplatnit právní nárok. Spořitelna tak má právo odmítnout žádost o překlenovací úvěr bez udání důvodu. Ve většině případů je účastník povinen vložit na účet stavebního spoření vyžadované procento cílové částky, prokázat dostačující příjmy a doložit zajištění úvěru. Následně ho stavební spořitelna zařadí do příslušné rizikové skupiny a přidělí mu úvěr s odpovídající úrokovou sazbou.

Poskytne-li spořitelna účastníkovi překlenovací úvěr, je následně stavební spoření rozděleno na dvě souběžně probíhající části. Část spoření probíhá stále stejně, takže účastník pravidelně vkládá sjednané částky na spořicí účet, aby neustále zvyšoval své hodnotící číslo a co nejdříve dosáhl na úvěr ze stavebního spoření. U překlenovací části se účastníkovi poskytuje pouze úvěr ve výši rozdílu mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou. Úroky se splácí z celkového objemu poskytnutého úvěru.

Splácení překlenovacího úvěru se odlišuje od klasického úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéky. Účastník nesplácí žádnou jistinu, to znamená, že úroky v čase se nesnižují a ani se nesnižuje dlužná částka, splácí se pouze úroky. Splacení překlenovacího úvěru nastane jednorázovou splátkou v okamžiku přidělení úvěru ze stavebního spoření. Od té chvíle se začíná splácet jistina a úroky v čase se snižují. (Kantnerová, 2016, s. 114)

Překlenovací úvěr se neřadí mezi ty nejlevnější, proto by měli účastníci naplánovat své finanční potřeby tak, aby pokud možno k využití tohoto úvěru nemuseli přistupovat a v budoucnu spíše využili klasický úvěr ze stavebního spoření. Úrokové sazby nejsou nijak regulovány, takže často bývají vyšší a mohou se měnit. Avšak stavební spořitelny možnosti zvýšení úrokové sazby moc nevyužívají. (Lukáš & Kielar, 2014)

Obr. 4: Překlenovací úvěr



Zdroj: Stavebky.cz, n.d.

## 2.5 Státní podpora

Státní podpora patří k důležitým pilířům stavebního spoření. Motivuje klienty (tzv. přátelské střadatele), kteří nemají v úmyslu čerpat úvěr ze stavebního spoření, uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Ti přinášejí do stavebních spořitelen zdroje, potřebné pro poskytování úvěru ze stavebního spoření. Ze statistik plyne, že pro jeden průměrný úvěr jsou potřeba tři přátelští střadatelé.

Nárok na státní podporu může dle zákona získat:

- *občan České republiky,*
- *občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,*
- *fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. (Kantnerová, 2016, s. 111)*

Účastníkem stavebního spoření mohou být i právnické osoby, ale ty nárok na státní podporu nemají. Žádost o čerpání státní podpory musí být uvedena v konkrétní smlouvě o stavebním spoření. Výše státní podpory od 1. 1. 2011 činí 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Státní podpora se počítá a připisuje pouze jednou ročně, vždy až po ukončení kalendářního roku, tedy na začátku roku následujícího, na základě částek, které byly v daném roce naspořeny. Do základu se počítají vklady účastníka, připsané úroky po odečtení daně a od toho se odečítají veškeré poplatky, které si stavební spořitelna v daném roce účtovala. Vyjde-li naspořená roční částka méně než 20 000 Kč,

vypočítá se státní podpora jako 10 % z naspořené částky. Pokud je roční naspořená částka vyšší než 20 000 Kč, státní podpora bude ve výši 2 000 Kč, což je maximální možná částka. Pro lepší pochopení je zde přiložen jednoduchý příklad. (Stavebky.cz, n.d.)

Tab. 1: Výpočet státní podpory

Vklady účastníka	14 000 Kč
Úroky	2 000 Kč
Daň z úroků (15 %)	- 300 Kč
Poplatky	- 400 Kč
Ročně uspořená částka	15 300 Kč
Výše státní podpory 10 %	<b>1530 Kč</b>

Zdroj: Stavebky.cz (n.d.), zpracováno autorkou

Jeden účastník může mít souběžně uzavřeno více smluv o stavebním spoření s nárokem na státní podporu. V takovém případě se postupuje s vyplacením státní podpory od nejstarší uzavřené smlouvy, přes další v pořadí, až do vyčerpání ročního limitu. Když se základ pro státní podporu nachází pod limitem 20 000 Kč, je nevyčerpaná část limitu použita na další smlouvu v pořadí. Pokud účastník v daném roce naspoří více než 20 000 Kč, převádí se část jeho nevyužitých úspor do dalších let. Podmínkou zůstává, že účastníkem konkrétní uzavřená smlouva musí od samého počátku obsahovat prohlášení o nároku na státní podporu. Pokud by v průběhu spoření prohlášení na státní podporu zrušil, tak ztrácí nárok na převádění, a to i zpětně. V případě, kdy účastník vloží jeden vyšší vklad na účet stavebního spoření, tak může následně po dobu několika let čerpat z tohoto vkladu státní podporu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28-29)

### Podmínky pro výplatu státní podpory

Pro výplatu státní podpory je nutné čerpat úvěr nebo spořit alespoň 6 let. Nárok na státní podporu získá účastník, který podepsal smlouvu o úvěru ze stavebního spoření. Pro zachování státní podpory je účastník povinen použít prostředky na financování bytových potřeb jak z úvěru, tak z celé naspořené částky. Pokud účastník nemá zájem o úvěr, musí pro výplatu státní podpory spořit nejméně po dobu šesti let. S vklady však nesmí nakládat, čímž se rozumí výběr naspořené částky nebo její části, jako například u spořicího účtu. Po uplynutí šesti let má možnost smlouvu ukončit a uspořenou částku použít libovolným způsobem. Smlouvu lze ukončit i dříve, avšak v tom případě ztrácí účastník nárok na státní podporu. Stavební spořitelny nedovolují účastníkům vybírat během doby spoření

naspořené prostředky nebo je převádět na jiné účty. Výjimka nastává v případě exekučního řízení, kdy naspořené prostředky na účtu stavebního spoření jsou převedeny oprávněné osobě. To se dle zákona považuje za nakládání s vkladem a účastník ztrácí nárok na vyplacení zálohy státní podpory. Smlouva však zůstává i nadále platná a účastník může dále pokračovat ve spoření. (Stavebky.cz, n.d.)

## **2.6 Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

Smlouvu o stavebním spoření je možné ukončit několika způsoby:

- dohodou,
- výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- výpovědí volnou formou,
- odstoupením od smlouvy,
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů, smlouvy nebo VOP, například přespořením cílové částky, splacením poskytnutého úvěru, zánikem právnické osoby, úmrtím klienta. (Modrá pyramida, n.d.)

Účastníci, kteří nemají zájem o úvěr, obvykle ukončují smlouvu výpovědí, u těch, co čerpají úvěr, většinou smlouva končí splacením úvěru. Výpověď ze strany stavební spořitelny může nastat pouze za určitých podmínek, většinou při neplnění povinností dané smlouvou. Vše je stanoveno ve Všeobecných obchodních podmínkách, ve smlouvě nebo v zákoně. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 33)

### **Výpověď smlouvy o stavebním spoření**

Smlouvu o stavebním spoření je možné vypovědět kdykoli. Není doporučeno vypovídat smlouvu před uplynutím vázací doby, zpravidla šest let, protože tím účastník ztrácí nárok na vyplacení celé státní podpory a stavební spořitelna si účtuje poplatky. Každá stavební spořitelna má své stanovené poplatky, avšak většinou se poplatek pohybuje mezi 0,5 – 1 % z cílové částky. Při předčasné výpovědi zůstávají účastníkovi vklady a úroky z vkladů a úroky ze státní podpory, o kterou přijde.

Smlouva o stavebním spoření se dá vypovědět několika způsoby. Buď písemně na pobočce stavební spořitelny, dopisem zaslaným poštou nebo přes datovou schránku. V případě odeslání dopisem nebo přes datovou schránku je nutné nechat podpis úředně ověřit. Elektronický podpis nemůže nahradit ověření podpisu. Tříměsíční výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, kdy

byla výpověď doručena stavební spořitelně. V případě podání výpovědi v květnu, začíná výpovědní lhůta od prvního června. Po jejím uplynutí smlouva zaniká a stavební spořitelna vyplátí úspory na příslušný účet. (Peníze.cz, 2017) (Modrá pyramida, n.d.)

## **2.7 Stavební spoření nezletilých**

Stavební spoření pro děti je v České republice velice oblíbené. Podle průzkumu finanční skupiny Wüstenrot skoro 30 % rodičů spoří svým dětem. Smlouvu o stavebním spoření může za nezletilého uzavřít jeho zákonný zástupce, ve většině případů rodič. Důležitá je správná identifikace dítěte, takže při zakládání stavebního spoření musí rodič předložit občanský průkaz nebo rodný list. Na věku dítěte nezávisí, avšak hned po narození může být složitější ověřit identitu dítěte, protože rodný list hned po porodu většinou není k dispozici. Vkládat finanční prostředky může na účet stavebního spoření kdokoli, nicméně je dobré mít na paměti, že peníze na účtu náleží vlastníkovu účtu, tedy i nezletilého. Na smlouvu nezletilého si lze vzít i úvěr ze stavebního spoření, ale jedná se o komplikovanější situaci, takže vyřizování se stavební spořitelnou je složitější. Smlouvu je možné vypovědět po vázané lhůtě (6 let), kde není nutný souhlas soudu, ale za předpokladu, že s výpovědí souhlasí všichni zákonní zástupci dítěte. Tím je zajištěna jistota, že nedojde k nekalému nakládání s prostředky dítěte bez vědomí všech zákonných zástupců. Naspořené peníze může dítě využít na cokoli. Dosáhne-li dítě plnoletosti může se rozhodovat samo, když ne, tak rozhodnutí spočívá na zákonných zástupcích.

Výhodou je, jako u klasického spoření, státní podpora ve výši maximálně 2 000 korun, při vložení 20 tisíc korun ročně. S penězi se nesmí po dobu 6 let nakládat, jinak by nebyla státní podpora vyplacena. Specifikem smluv pro děti bývají různé benefity. Stavební spořitelny často nabízejí prominutí poplatku za sjednání smlouvy. Například Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí pro děti a mladé lidi do 26 let stavební spoření Start, kde uzavření smlouvy do cílové částky 150 tisíc Kč, je zdarma. Ušetřit se tak dá i 5 000 korun. (Freiwaldová, 2020)

## **2.8 RPSN**

RPSN je používaná zkratka pro „Roční procentní sazbu nákladů“. Jedná se o celkové náklady spotřebitelského úvěru, které bude muset spotřebitel zaplatit. Tento ukazatel umožňuje spotřebiteli lépe porovnat jednotlivé nabídky různých finančních institucí, pro účely této práce stavebních spořitel. RPSN nezohledňuje pouze výši úrokové sazby, ale

připočítávají se i další náklady spojené s poskytnutím úvěru. Procentuální vyjádření kromě úroků zahrnuje různé poplatky, například za uzavření smlouvy, vedení účtu, dále pojištění, platby provizí apod. Poskytovatel spotřebitelských úvěrů má povinnost informovat spotřebitele o výši ukazatele RPSN, a to i v reklamě. (ČNB, 2020)

Výpočet RPSN u stavebního spoření vychází ze zákona o spotřebitelském úvěru. Asociace českých stavebních spořitelů vytvořila Metodiku výpočtu RPSN stavebního spoření, která upřesňuje a popisuje způsoby počítání RPSN. Klient, který chce žádat o úvěr ze stavebního spoření, by měl být schopen porovnat nabídky i s ostatními institucemi nabízející úvěr. Běžné úvěry totiž neberou v potaz, že klient má již něco naspořeno. (Asociace českých stavebních spořitelů, n.d.)

RPSN lze získat výpočtem rovnice:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l} \quad (7)$$

kde:  $X$  ... je roční procentní sazba nákladů,

$m$  ... je číslo posledního čerpání,  $k$  je číslo čerpání,

$C_k$  ... je částka  $k$ -tého čerpání,

$D_l$  ... je výše jednotlivé splátky,

$m'$  ... je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

$t_k$  a  $s_l$  ... je čerpání úvěru a platby klienta v časových okamžicích, počítané v letech od prvního čerpání úvěru ( $t_1 = 0$ ).

(Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, příloha 1)

## 2.9 Ukazatele ČNB

Česká národní banka vyhodnocuje vývoj hypotečních úvěrů a na základě toho, vydává doporučené limity pro poskytování hypotečních úvěrů. Limity jsou dány pro úvěrové ukazatele. Tyto ukazatele se dají využít i při poskytování ostatních úvěrů, nejen hypotečních.

### Ukazatel LTV

LTV je zkratka anglického pojmu „Loan to Value“ (půjčka proti hodnotě), která vyjadřuje poměr mezi výší úvěru a cenou zastavené nemovitosti. Hodnota je vyjádřená v procentech. Klient si pomocí tohoto ukazatele může spočítat, jestli nebere příliš vysoký úvěr. Dle ČNB by neměla hodnota přesáhnout 90% hranici u nových úvěrů u více než

5 % z objemu poskytnutých nových úvěrů. Jedná se pouze o doporučení od ČNB, takže banky poskytující úvěry nemají povinnost se jím řídit, avšak měly by. Ukazatel LTV lze vypočítat pomocí vzorce:

$$ukazatel\ LTV = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{hodnota\ zastavené\ nemovitosti} \times 100 \quad (8)$$

### **Ukazatel DTI**

Ukazatel DTI (Debt to Income) představuje poměr celkového zadlužení žadatele o úvěr a výši ročního čistého příjmu. Tímto ukazatelem žadatel zjistí, zda nebude předlužený v případě získání úvěru. Zadlužení žadatele by nemělo převýšit osminásobek jeho ročního čistého příjmu. V tomto případě hrozí vyšší riziko nesplacení úvěru a žadatel se může dostat do nepříznivé životní situace. V současné době ČNB nemá stanovenou horní hranici ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Výpočet ukazatele je:

$$ukazatel\ DTI = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{čistý\ roční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \quad (9)$$

### **Ukazatel DSTI**

Ukazatel DSTI je procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek k čistému měsíčnímu příjmu žadatele o úvěr. Ukazatel vyjadřuje schopnost splácení úvěru žadatele. Horní hranici ČNB nemá stanovena kvůli epidemii koronaviru. Žadatel o úvěr by měl však být obezřetný v případě, kdy bude vydávat na splacení dluhů více než 40 % čistého měsíčního příjmu. Výpočet je následující:

$$ukazatel\ DSTI = \frac{výše\ měsíčních\ splátek}{čistý\ měsíční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \times 100 \quad (10)$$

(Česká národní banka, n.d.)



### 3 Praktická část

V praktické části budou představeny modelové příklady čerpání úvěru ze stavebního spoření. Cílem této části bude porovnat jednotlivé nabídky vybraných stavebních spořitelen a pro konkrétní příklad doporučit stavební spořitelnu s nejvýhodnější nabídkou.

Nejprve bude popsána aktuální situace na trhu s nemovitostmi v ČR a vývoj za poslední rok, který byl ovlivněn pandemií koronaviru. Následně budou představeny jednotlivé stavební spořitelny, které budou použity v modelových příkladech a budou uvedeny jejich nabídky. Hlavním úkolem této části bude vypočítat a vyhodnotit nejlepší nabídku dané stavební spořitelny pro modelový příklad. V závěru praktické části bude sepsáno vyhodnocení celého šetření. Praktická část bude vycházet z poznatků, které byly uvedeny v teoretické části.

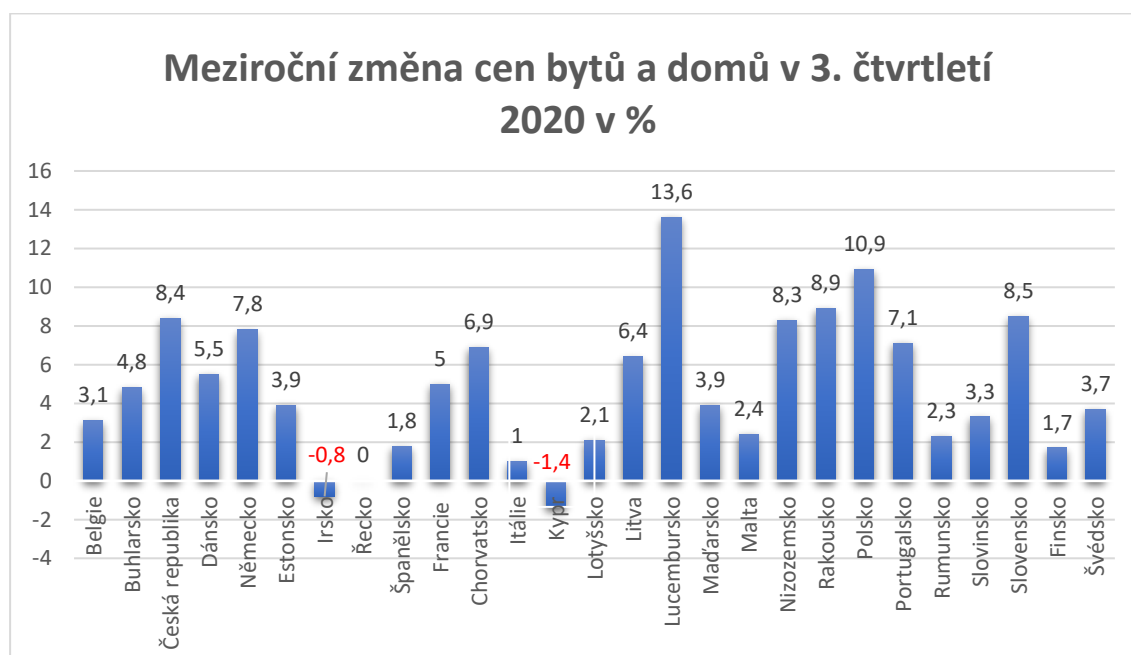
#### 3.1 Aktuální situace na trhu s nemovitostmi v ČR

I přesto, že rok 2020 byl zcela specifický v mnoha ohledech, zájem o investice do nemovitosti neklesl oproti předchozím létům, dokonce došlo k mírnému nárůstu. Lidé v nejisté pandemické situaci hledají bezpečné úložiště, do kterého by mohli uložit své volné finanční prostředky. Jistotu bezpečí představuje právě investice do nemovitosti. Avšak lidé si úvěry nebrali pouze z důvodu pořízení bydlení, ale i kvůli následnému pronájmu nemovitosti nebo za účelem budoucího zajištění bydlení pro děti. V Praze byla prodána zhruba třetina bytů v novostavbách, které budou složité k pronájmu. Rekordní zájem o bydlení je dán i poklesem úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Průměrná sazba v srpnu klesla na 2,11 %, což naposledy nastalo v říjnu 2017. (Tomanka, 2020)

Stavební spoření také zaznamenalo mírný nárůst. Lidé v dobách nejistoty dávají přednost stabilnímu spořicímu produktu, který přináší konstantní výnos, například místo investic do akcií nebo do podílových fondů. V roce 2020 došlo k historickému milníku, kdy stavební spořitelny od roku 1993 poskytly úvěry ze stavebního spoření v hodnotě bilion korun. Lidé si nejčastěji berou úvěr ze stavebního spoření od deseti tisíc korun na menší rekonstrukci (45 % z poskytnutých úvěrů) až po desítky milionů na koupi domu (zhruba 27 %). (AČSS, 2020)

Ačkoli se dalo očekávat, že realitní bublina praskne, jako v roce 2008 v důsledku krize, při pandemii koronaviru se nic takového nestalo. Pandemie sice zapříčinila hluboký propad ekonomiky, ten však nezasáhl trh s nemovitostmi a ceny bytů se nadále zvyšují. V prvních třech čtvrtletích roku 2020 prodejní ceny rostly, jak u nových developerských projektů, tak u cihlových či panelových bytů, vyplývá z dat od společností Deloitte a RE/MAX. (Vejvodová, 2021) Na Obrázku 5 lze vidět procentní nárůst cen nemovitostí v zemích EU ve 3. čtvrtletí roku 2020 v porovnání ke stejnému období roku 2019. Mezi všemi státy EU byl růst v České republice pátý nejvyšší. Data o Řecku nejsou dostupná.

Obr. 5: Růst cen nemovitostí v zemích EU za 3. čtvrtletí 2020



Zdroj: Eurostat (2021), zpracováno autorkou

## 3.2 Nabídky stavebních spořitelen

V současné době působí v České republice celkem 5 stavebních spořitelen, které sdružuje Asociace českých stavebních spořitelen. Každá stavební spořitelna nabízí své produkty, které se liší v různých směrech. V této části budou představeny nabídky vybraných stavebních spořitelen. Úrokové sazby jsou automaticky brány jako roční tedy p.a. (per annum).

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

Stavební spořitelna České spořitelny funguje již od roku 1994. Cílem je, aby jednoho dne byla Buřinka v každé rodině a zajistila spokojený život i bydlení. Hlavními produkty jsou

úvěr od Buřinky, který se používá zpravidla na rekonstrukci bydlení, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření a Hypoúvěr od Buřinky.

### **Stavební spoření od Buřinky**

Buřinka nabízí stavební spoření s pevnou úrokovou sazbou 1 % p.a., poplatkem za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % z cílové částky a poplatkem za vedení účtu 310 Kč ročně. Minimální cílová částka musí být 40 000 Kč. Vklady jsou pojištěny až do výše 2,6 milionu korun. V případě navýšení cílové částky u spoření se platí 1 % z navýšené cílové částky. Smlouvu lze uzavřít na pobočce České spořitelny, online v aplikaci George či na webu.

### **Hypoúvěr od Buřinky**

Hypoúvěr je určen pro financování bytových potřeb uvedených v zákoně o stavebním spoření. Nejčastěji se využívá 6letá fixace s úrokovou sazbou 2,25 % p.a. pro LTV od 0 % - 80 %. Zajištění úvěru do jednoho milionu korun není požadováno, od milionu výše má účastník povinnost zastavit nemovitost. Splatnost se pohybuje od 5 do 30 let. Poplatky se žádné neplatí a není povinnost mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Při stavebním spoření lze úvěr přidělit po naspoření 35 % cílové částky. Výhodou hypoúvěru je anuitní splácení, takže úvěr je splácen již od první splátky.

### **Úvěr ze stavebního spoření**

Podmínkou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je mít uzavřenou smlouvu 2 roky a naspořeno minimálně 35 % cílové částky. Úvěr lze poskytnout maximálně do výše rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Doba splácení úvěru může být až 13 let. Bodové ohodnocení účastníka stavební spořitelna nepoužívá. Za vyřízení úvěru se nic neplatí a úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou 3,99 % p.a. Po uplynutí 6letého spoření se sazba snižuje na 2,99 % p.a. Podmínky pojištění jsou sjednány v úvěrové smlouvě a odvíjí se od půjčené částky.

### **Překlenovací úvěr TREND**

Jedná se o překlenovací úvěr, který může být poskytnut souběžně se založením stavebního spoření. V překlenovací části je úročen sazbou 5,30 % p.a. a v části přidělení řádného úvěru sazbou 3,99 % p.a. Platí se poplatek za uzavření smlouvy, a to 1 % z cílové částky (max. 7 500 Kč). Účastník musí naspořit alespoň 35 % z cílové částky, aby mu byl přidělen řádný úvěr.

Mezi výhody České spořitelny patří, že při zástavě nemovitosti lze doložit doklad (například kupní smlouva) až do 2 let od uzavření smlouvy. Při rekonstrukci bydlení je možné prokázat účel na financování bydlení fotkami před a po, takže nejsou potřeba žádné dokumenty (účtenky, faktury apod.). (Česká spořitelna, 2021)

### **3.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Modrá pyramida je členem finanční skupiny Komerční banky a na českém trhu působí od roku 1993. Tehdejším mottem byl slogan „*Abyste rychleji bydleli lépe*“, který se dá převést i do současnosti, kdy se Modrá pyramida snaží pomáhat lidem k pohodovému bydlení. V dnešní době má více než 200 poradenských center po celé republice, 300 zaměstnanců a skoro 700 poradců. Základní tarif se nazývá ALFA. Z něho vycházejí všechny další tarify.

#### **Moudré stavební spoření**

Jedná se o spořicí produkt, který lze využít po konci zákonné vázací doby na cokoli, nejen a bydlení. Základní roční úroková sazba je 0,5 %. Za založení účtu si spořitelna účtuje poplatek ve výši 1 % z cílové částky a za vedení účtu 300 Kč ročně. Roční výpis z účtu stojí 25 Kč, v elektronické podobě je zdarma. V případě, že účastník bude chtít navýšit cílovou částku, tak si bude muset zaplatit 1 % z navýšované cílové částky. Stavební spoření jde založit online v aplikaci MP Home nebo na pobočce. Celkem lze spořit až 40 let. V případě splnění podmínek pro akci lze získat bonus ve výši 0,5 % z naspořené částky.

#### **Stavební spoření Start**

Speciální stavební spoření pro mladou generaci do 26 let. Start nabízí některé zvýhodněné položky. Například uzavření smlouvy do cílové částky 150 000 Kč zdarma. Při splnění podmínek akce, stavební spořitelna připsá k zůstatku úrokovou sazbu 0,5 %.

Modrá pyramida nabízí ještě další spořicí produkty, jako Pohoda (výhodná pro občany starší 55 let), nebo Efekt (uložení větší sumy na začátku spoření).

#### **Úvěr ze stavebního spoření**

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut při naspoření 25 % z cílové částky a smlouva musí být uzavřena alespoň 2 roky. Základní úroková sazba je 3,49 %. Platí se 300 Kč za vedení účtu. Úvěr bez zajištění lze poskytnout pouze do výše 800 000 Kč.

Při poskytování úvěru Modrá pyramida přihlíží na bonitu klienta, a také kouká na hodnotící číslo. Při zajištění nemovitosti zástavním právem a fixací po dobu 5 let, se sazba snižuje na 2,29 %.

Modrá pyramida také umožňuje fotodokumentaci před a po, takže nejsou potřeba žádné faktury a ostatní dokumenty.

### **Rychloúvěr**

Jedná se o typ úvěru, který se skládá z překlenovací části a části přidělení úvěru. Slouží na modernizaci a rekonstrukci bydlení. Pevná úroková sazba s fixací na 5 let se nachází ve výši 3,99 %, v případě fixace úrokové sazby po celou dobu úvěru 4,99 %. Splátky lze rozložit do 20 let. Horní hranice poskytnuté částky je 800 000 Kč a není požadováno zajištění úvěru. Účastník musí mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření.

### **Hypoúvěr**

Tento úvěr je určen především na koupi nebo rozsáhlejší rekonstrukci nemovitosti. Úroková sazba ve výši 2,29 % je pro ukazatel LTV do 80 % a 2,69 % nad hodnotu ukazatele LTV 80 %. Splácení úvěru může probíhat po dobu 30 let. Poplatek za vedení účtu je 300 Kč ročně. Při využití překlenovacího úvěru se připlácí 2 900 Kč za vyhotovení smlouvy. (Modrá pyramida, 2021)

### **3.2.3 MONETA Stavební Spořitelna, a. s.**

Mnozí z nás znají spíše Wüsternot stavební spořitelnu, ta však byla 1. ledna 2021 odkoupena právě MONETOU Money Bank a pokračuje tak pod novým názvem. Její ambicí, jako celé skupiny MONETA, je být šampionem ve financování českých domácností, živnostníků a firem.

#### **Stavební spoření**

Garantovaná roční sazba je ve výši 1 %. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z cílové částky. Při sjednání přes webové stránky nebo Smart Banku (aplikace MONETY Money bank) se žádný poplatek neplatí. Za vedení účtu si spořitelna účtuje 27 Kč měsíčně.

Pro mladé lidi do 24 let, MONETA nabízí výhodnější stavební spoření Kamarád. Uzavření smlouvy je bez poplatku, avšak musí být uzavřena buď na cílovou částku 200 nebo 500 tisíc korun. Stejně tak pro občany starší 55 let, nabízí výhodnější tarif, který má podobné podmínky, jako tarif Kamarád.

## **Úvěr ze stavebního spoření**

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je 3,99 % ročně a po splnění 6 let spoření se snižuje na 3,50 %. Do výše 1 milionu korun není potřeba zástava nemovitosti. Vyřízení úvěru i mimořádná splátka jsou bez poplatku. Je nutné naspořit 40 % z cílové částky. Poplatek za vedení účtu se platí 27 Kč měsíčně. (MONETA Money Bank, 2021)

Na českém trhu dále působí Raiffeisen stavební spořitelna a.s. a ČSOB stavební spořitelna a.s. Dne 12. března 2021 došlo ke změně, kdy do té doby Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) byla přejmenována na ČSOB stavební spořitelnu. ČMSS byla od roku 2019 100 % dceřinou společností ČSOB. (AČSS, n.d.)

### **3.3 Modelové příklady**

V této podkapitole budou porovnány na dvou modelových příkladech nabídky vybraných stavebních spořitelen, které byly blíže popsány. Pro každý příklad bude vyhodnocena stavební spořitelna s nejlepšími podmínkami. Příklady budou oproštěny od daňové úspory a od znaleckého odhadu nemovitosti. Při výpočtech bude využit MS Excel. Stavební spořitelny budou porovnány dle ukazatele RPSN a pomocí celkových nákladů.

#### **3.3.1 Modelový příklad 1**

Modelovými klienty bude mladý pár, který má jedno malé dítě. Žena je tedy na mateřské dovolené (9 000 Kč) a muž pobírá plat v hodnotě 28 000 Kč čistého. K dispozici mají byt, odhadovaná cena bytu je 1 300 000 Kč, který však potřebuje rekonstrukci za 800 000 Kč. Nemají nic naspořeno a úvěr by chtěli splácet nejdéle 25 let. Protože nechtějí čekat 24 měsíců na přidělení úvěru a nejspíš by nedokázali ani naspořit určité procento z cílové částky, využijí překlenovací úvěr a budou moci hned začít s rekonstrukcí.

Ke stejnému dni, kdy si založí stavební spoření, si zažádají o překlenovací úvěr. Pro tento modelový příklad budou využity dvě stavební spořitelny, Modrá pyramida a Česká spořitelna. Překlenovací úvěr od Modré pyramidy se nepatrně liší od úvěru od České spořitelny, kdy překlenovací část trvá pouze 24 měsíců a následně se přechází na řádný úvěr ze stavebního spoření. Není nutné naspořit procento z cílové částky. U České spořitelny musí účastník splnit podmínky stavební spořitelny, a potom mu je přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření.

Pár se nechce zbytečně dostat do finančních problémů kvůli splácení úvěru, proto budou vypočteny ukazatele, které doporučuje ČNB při poskytnutí úvěru.

Pomocí ukazatele DTI (9) se zjistí, jestli pár nebude příliš zadlužený. V úvahu se bude brát, že úvěr bude splácet pouze muž za celou rodinu.

$$DTI = \frac{800\,000}{336\,000} = 2,38$$

Hodnota 2,38 nepřekračuje hranici doporučenou ČNB, takže pár se nemusí obávat, že by byl příliš zadlužený.

Dalším ukazatelem je DSTI (10), kterým si pár ověří, jestli dokáže měsíčně splácet své dluhy. Zde bude uvažována předpokládaná výše splátky. U každé stavební spořitelny pak bude její výše trochu odlišná.

$$DSTI = \frac{7\,000}{28\,000} \times 100 = 25 \%$$

Hodnota 25 % nepřekračuje hranici doporučenou ČNB, takže pár by se neměl dostat do situace, kdy by nezvládl splácet úvěr.

Ukazatel LTV (8) spíše využívají stavební spořitelny, které podle toho stanovují výši úrokové sazby, ale i pár se tím může přesvědčit, že si nebere příliš vysoký úvěr.

$$LTV = \frac{800\,000}{1\,300\,000} \times 100 = 61,54 \%$$

Hodnota ukazatele LTV je také v normě, výše úvěru není příliš vysoká.

Dle doporučení ČNB by se pár neměl dostat do problémů, takže si o úvěr mohou požádat a spořitelna by jim ho měla poskytnout.

#### 3.3.1.1 Úvěr od České spořitelny stavební spořitelny

Nejprve si mladý pár založí stavební spoření s úrokovou sazbou 1 % a ten samý den si zažádá i o překlenovací úvěr TREND. Pár bude muset spořit tak dlouho, dokud nenaspoří alespoň 35 % z cílové částky tj. 280 000 Kč. Sazba u překlenovacího úvěru je fixovaná na dobu 3 let. Pro účely modelového příkladu, bude použita stejná sazba po celou dobu splácení překlenovacího úvěru. Fáze spoření je zde pouze nastíněna ve zjednodušené podobě.

Tab. 2: Stavební spoření u České spořitelny – fáze spoření

Cílová částka	800 000 Kč
Úroková sazba	1 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	310 Kč ročně
Poplatek za uzavření smlouvy	8 000 Kč
Měsíční vklad	2 707 Kč
Naspořená částka po 8 letech	259 872 Kč
Úroky z naspořené částky	11 000 Kč
Daň z úroků	- 1 650 Kč
Státní podpora za 8 let	16 000 Kč
Stav na účtu po 8 letech	285 222 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Do celkového stavu účtu po 8 letech nejsou započteny poplatky spojené se stavebním spořením. Ty budou připočteny k celkové zaplacené částce za rekonstrukci.

Tab. 3: Překlenovací úvěr TREND

Výše úvěru	800 000 Kč
Úroková sazba	5,30 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	0 Kč ročně
Poplatek za uzavření smlouvy	7500 Kč
Měsíční výše úroků	3 533 Kč
Doba splácení úvěru v měsících	96
Celkem zaplaceno na úrocích	339 168 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Po osmi letech spoření mladý pár naspoří 35 % z cílové částky a může mu být poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření ve výši 514 778 Kč. Mezitím pár využívá překlenovací úvěr, ze kterého splácí pouze úroky.



Tab. 4: Řádný úvěr TREND

Řádný úvěr	514 778 Kč
Úroková sazba	3,99 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	0 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	0 Kč
Měsíční splátka	4 505 Kč
Doba splácení úvěru	144 měsíců
Celkem zapláceno na úrocích	133 888 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Z důvodu zaokrouhlení měsíční splátky na celá čísla bude poslední splátka ve výši 4 451 Kč. Poplatky, které jsou spojené s fází spoření i se splácením úvěru budou činit 17 980 Kč. Pár bude muset celkově zaplatit za rekonstrukci 1 265 686 Kč a bude úvěr splácet 20 let

### 3.3.1.2 Úvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny

Mladému páru bude doporučen Rychloúvěr, který bude přidělený rychle po zažádání. Ve smlouvě si určí, že budou chtít spořit 3 500 Kč měsíčně. Překlenovací úvěr bude trvat dva roky, a poté vznikne nárok na přidělení cílové částky a získání řádného úvěru. Úroková sazba z úvěru je fixní po dobu 5 let.

V Tabulce 5 bude opět zjednodušeně nastíněna podoba stavebního spoření.

Tab. 5: Stavební spoření u Modré pyramidy – fáze spoření

Cílová částka	800 000 Kč
Úroková sazba	0,5 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	300 Kč ročně
Poplatek za uzavření smlouvy	8 000 Kč
Měsíční vklad	3500 Kč
Naspořená částka po 2 letech	84 000 Kč
Úroky z naspořené částky	420 Kč
Daň z úroků	- 63 Kč
Státní podpora za 2 roky	4000 Kč
Stav na účtu po 2 letech	88 357 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Poplatek za uzavření smlouvy a vedení účtu je uhrazen předem a bude započten do celkových nákladů na úvěr.

Tab. 6: Překlenovací Rychloúvěr

Výše úvěru	800 000 Kč
Úroková sazba	3,99 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	0 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	0 Kč
Měsíční výše úroků	2 660 Kč
Doba splácení úvěru v měsících	24
Celkem zapláceno na úrocích	63 840 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Překlenovací úvěr je zčásti splacen naspořenou částkou a z části úvěrem ze stavebního spoření. Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření a překlenovacího úvěru bude 6 160 Kč. Stejná bude i výše splátky řádného úvěru. Řádný úvěr bude poskytnut ve výši 711 643 Kč. Mladý pár zaplatí na úrocích ve fázi překlenovacího úvěru 63 840 Kč.

Tab. 7: Řádný Rychloúvěr

Řádný úvěr	711 643 Kč
Úroková sazba	3,99 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	300 Kč ročně (25 Kč měsíčně)
Poplatek za uzavření smlouvy	0 Kč
Měsíční splátka	6 160 Kč
Doba splácení úvěru	147 měsíců
Celkem zapláceno na úrocích	190 172 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Poslední splátka už nebude úplná a bude ve výši 2 455 Kč. Poplatky spojené se spořením a následným úvěrem budou 12 275 Kč. Celkové náklady na rekonstrukci bytu budou činit 1 061 930 Kč.

### 3.3.2 Modelový příklad 2

Pro druhý modelový příklad byl vybrán starší manželský pár, který má už dospělé děti. Žena pobírá měsíčně mzdu ve výši 24 000 Kč čistého a muž 33 000 Kč čistého. Chtěli by si koupit dům v hodnotě 2 500 000 Kč. Po dobu 20 let už každý z nich spoří, takže

dohromady mají naspořeno 1 000 000 Kč. Protože už spoří dlouho, tak splňují všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Splátky by si chtěli rozložit do 10 let. Úvěr může být poskytnut pouze z rozdílu mezi naspořenou a cílovou částkou, takže cílová částka byla zvolena na 2 500 000 Kč. Manželé si vezmou úvěr za 1 500 000 Kč.

Pro lepší porovnání nabídek mezi sebou byla zvolena stejná doba splatnosti a výše splátky se odvíjela podle ní. V praxi je nejprve určena výše splátky úvěru a od toho vypočtena doba splatnosti.

Pro výpočty RPSN byla využita kalkulačka RPSN úvěru. (Stavebky.cz, n.d.)

Opět budou vypočteny doporučené ukazatele ČNB. Nejprve ukazatel DTI (9). Úvěr bude splácet muž, takže ve vzorci bude použit jeho čistý roční příjem.

$$DTI = \frac{1\,500\,000}{396\,000} = 3,79$$

Hodnota 3,79 nepřekračuje doporučenou hodnotu ČNB. Muž by se neměl dostat do situace, kdy by byl předlužený.

Dále ukazatel DSTI (10). Hodnota splátky bude zaokrouhlena na celé tisíce nahoru od nejvyšší hodnoty splátky v modelovém příkladu.

$$DSTI = \frac{15\,000}{33\,000} \times 100 = 45,45 \%$$

Hodnota překračuje doporučenou hranici ČNB, avšak kvůli nepříznivé ekonomické situaci ČNB nepovažuje za nezbytné stanovovat horní hranici, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Měsíční splátka ve vzorci je stanovena o něco výše než v modelovém příkladu, ale i přesto by muž měl být obezřetný a popřípadě měsíční splátku snížit. V tomto případě splátku není nutné snižovat, protože je zde ještě manželka, která v případě nouze pomůže manželovi se splácením.

Ukazatel LTV (8) bude vypočten spíše kvůli určení úrokové sazby, která bude používána ve výpočtech.

$$LTV (\%) = \frac{1\,500\,000}{2\,500\,000} \times 100 = 60 \%$$

Hodnota ukazatele LTV je ve výši 60 %, takže nepřekračuje doporučenou hodnotu ČNB. Manželé si nebudou brát příliš vysoký úvěr. Úroková sazba tedy bude používána pro hodnotu ukazatele do 80 %.

### 3.3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny.

Podmínku naspoření 35 % z cílové částky manželský pár splňuje, takže úvěr může být poskytnut prakticky okamžitě. Úvěr musí být zajištěný nemovitostí. Manželé už spoří delší dobu než 6 let, takže se jim úroková sazba sníží na 2,99 %. Minimální výše splátky musí být ve výši 0,55 % z cílové částky tj. 13 750 Kč.

Výše anuitní splátky bude vypočtena podle vzorce (3):

$$a = 1\,500\,000 \times \frac{\frac{0,0299}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-120}}$$

$$a = 14\,477,19 \text{ Kč}$$

Manželé budou splácet měsíčně 14 477,19 Kč. Tato částka zahrnuje úrok a jistinu.

Úrok v prvním období (první měsíc) bude dle vzorce (5):

$$U_1 = 14\,477,19 \times \left[1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{120}}\right]$$

$$U_1 = 3\,737,5 \text{ Kč}$$

Úmor (6) vznikne rozdílem splátky a úroku tedy:

$$M_1 = 14\,477,19 - 3\,737,5$$

$$M_1 = 10\,739,6887 \text{ Kč}$$

Tab. 8: Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba	2,99 % p.a. fixace po celou dobu
Poplatky za vedení účtu	0 Kč
Měsíční splátka	14 477,19 Kč
Doba splácení v měsících	120

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

V následující Tabulce 9 je znázorněna část splátkového kalendáře úvěru ze stavebního spoření.

Tab. 9: Splátkový kalendář od České spořitelny

Měsíc	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
			1 500 000,00
1	3 737,50	10 739,69	1 489 260,31
2	3 710,74	10 766,45	1 478 493,86
3	3 683,91	10 793,27	1 467 700,59
4	3 657,02	10 820,17	1 456 880,42
5	3 630,06	10 847,13	1 446 033,29
6	3 603,03	10 874,16	1 435 159,14
7	3 575,94	10 901,25	1 424 257,89
8	3 548,78	10 928,41	1 413 329,47
9	3 521,55	10 955,64	1 402 373,83
10	3 494,25	10 982,94	1 391 390,89
11	3 466,88	11 010,31	1 380 380,58
12	3 439,45	11 037,74	1 369 342,84
.....			
120	35,98	14 441,21	0,00
Celkem	237 262,65	1 500 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

RPSN úvěru je 3,03 %. Manželé přeplatí úvěr o 237 263 Kč, celkem tedy zaplatí 1 737 263 Kč.

### 3.3.2.2 Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Modrá pyramida umožňuje vzít si úvěr už při naspoření 25 % z cílové částky, to znamená 375 000 Kč, což pár opět s rezervou splňuje. Zde pro ně nebude platit žádné zvýhodnění úrokové sazby za 6leté spoření. Využijí klasický úvěr ze stavebního spoření.

Vzorce pro výpočty anuitní splátky, úroku a úmoru budou shodné jako u předchozího příkladu, proto už zde nebudou počítány.

Tab. 10: Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba	2,59 % p.a. fixace na 10 let
Poplatky za vedení účtu	300 Kč ročně
Měsíční splátka	14 201, 96 Kč
Doba splácení v měsících	120

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Fixaci úrokové sazby si manželé zvolí na 10 let, aby po určité době nemuseli znovu řešit novou výši splátky. Lze jen těžko predikovat, jestli se vyplatí delší doba fixace či kratší.

V tabulce číslo 11 je uvedena část splátkového kalendáře.

Tab. 11: Splátkový kalendář od Modré pyramidy

Měsíc	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
			1 500 000,00
1	3 237,50	10 964,46	1 489 035,54
2	3 213,84	10 988,12	1 478 047,42
3	3 190,12	11 011,84	1 467 035,58
4	3 166,35	11 035,61	1 455 999,97
5	3 142,53	11 059,42	1 444 940,55
6	3 118,66	11 083,29	1 433 857,26
7	3 094,74	11 107,22	1 422 750,04
8	3 070,77	11 131,19	1 411 618,85
9	3 046,74	11 155,21	1 400 463,64
10	3 022,67	11 179,29	1 389 284,35
11	2 998,54	11 203,42	1 378 080,93
12	2 974,36	11 227,60	1 366 853,33
.....			
120	30,59	14 171,37	0,00
Celkem	204 234,93	1 500 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Zde jsou celkové úroky ve výši 204 234,93 Kč, avšak je nutné k této částce připočítat poplatky za vedení účtu, 3000 Kč. Manželé celkově zaplatí na úrocích a poplatcích 207 234,97 Kč a celkem za poskytnutý úvěr 1 707 234, 97 Kč. RPSN úvěru činí 2,66 %.

### 3.3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření od MONETY Stavební spořitelny

Moneta stavební spořitelna požaduje k poskytnutí cílové částky naspořit minimálně 40 % z cílové částky. U modelového příkladu 600 000 korun. I Moneta nabízí snížení úrokové sazby po 6 letech spoření a to na 3,50 %. Opět budou využity stejné vzorce pro výpočet anuity, úroku, úmoru i zůstatku úvěru, jako v kapitole 3.3.2.1.

V Tabulce 12 lze vidět návrh úvěru ze stavebního spoření.

Tab. 12: Úvěr od MONETA Stavební spořitelna

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba	3,50 % p.a.
Poplatky za vedení účtu	27 Kč měsíčně
Měsíční splátka	14 832,88 Kč
Doba splácení v měsících	120

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Opět zde bude uveden splátkový kalendář.

Tab. 13: Splátkový kalendář od MONETA Stavební spořitelna

Měsíc	Úrok	Úmor	Zůstatek
			1 500 000,00
1	4 375,00	10 457,88	1 489 542,12
2	4 344,50	10 488,38	1 479 053,74
3	4 313,91	10 518,97	1 468 534,76
4	4 283,23	10 549,65	1 457 985,11
5	4 252,46	10 580,42	1 447 404,69
6	4 221,60	10 611,28	1 436 793,40
7	4 190,65	10 642,23	1 426 151,17
8	4 159,61	10 673,27	1 415 477,90
9	4 128,48	10 704,40	1 404 773,50
10	4 097,26	10 735,62	1 394 037,87
11	4 065,94	10 766,94	1 383 270,94
12	4 034,54	10 798,34	1 372 472,60
.....			
120	43,14	14 789,74	0,00
Celkem	279 945,61	1 500 000,00	

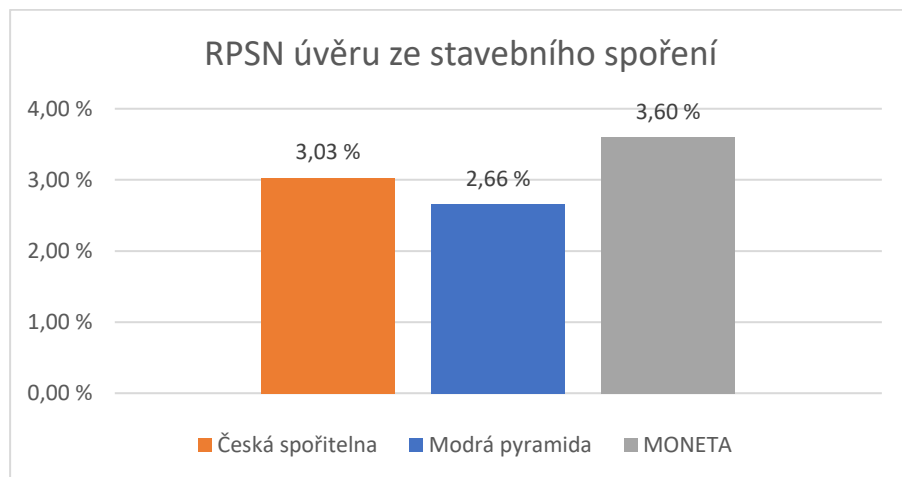
Zdroj: vlastní zpracování, 2021

I zde musí být připočteny k úrokům poplatky za vedení účtu ve výši 3 240 Kč. Manželé zaplatí celkově za poskytnutý úvěr 1 783 185, 61 Kč. RPSN je 3,6 %.

### Vyhodnocení modelového příkladu

Příklady budou porovnány dle RPSN, pomocí kterého se nejlépe srovnají jednotlivé úvěry mezi sebou.

Obr. 6: Porovnání RPSN u stavebních spořitelen



Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Z Obrázku 6 je patrné, že nejvýhodnější úvěr ze stavebního spoření dle RPSN bude od Modré pyramidy.

### 3.4 Zhodnocení modelových příkladů

V prvním modelovém příkladu byly porovnávány dva překlenovací úvěry. Největší rozdíl byl v nabídce stavebních spořitelen, kdy Modrá pyramida poskytla řádný úvěr už po dvou letech, zatímco Česká spořitelna až po naspoření daného procenta z cílové částky, tj. po 8 letech. Na tomto příkladu lze vidět zcela odlišně nabídky stavebních spořitelen. V dnešní době začínají být překlenovací úvěry více oblíbené, a tak se stavební spořitelny snaží přijít s výhodnějšími nabídkami pro klienty. Také začínají být podobné hypotečním úvěrům, což je patrné u Modré pyramidy, kde není nutné naspořit určité procento z cílové částky či dosáhnout daného hodnotícího čísla. Stačí pouze splnit podmínku 2letého spoření, a pak je poskytnut řádný úvěr. Jedinou nevýhodou je, že klient získá pouze státní podporu za 2 roky.



Tab. 14: Srovnání nabídek prvního modelového příkladu

		<b>Česká spořitelna</b>	<b>Modrá pyramida</b>
Úroková sazba	Překlenovací úvěr	5,30 % p.a.	3,99 % p.a.
	Řádný úvěr	3,99 % p.a.	3,99 % p.a.
Měsíční splátka		4 505 Kč	6 160 Kč
Doba splácení v letech		20	14
Celkové náklady		1 265 686 Kč	1 069 930 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Z Tabulky 14 lze vyčíst, že výhodnější nabídka pro mladý pár bude od Modré pyramidy. Rozdíl nastane v překlenovací části, kdy při úvěru od České spořitelny pár splácí úvěr s vyšší úrokovou sazbou a taky déle. Mladému páru tedy bude doporučen Rychloúvěr od Modré pyramidy.

Druhý modelový příklad byl trochu odlišný. Manželé už měli určitou sumu naspořenou a žádali o řádný úvěr ze stavebního spoření. Byly vybrány tři stavební spořitelny a porovnány jejich nabídky úvěrů. V Tabulce 15 lze přehledně vidět základní údaje o jednotlivých nabídkách a celkové náklady za poskytnutý úvěr.

Tab. 15: Srovnání nabídek druhého modelového příkladu

	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Modrá pyramida</b>	<b>MONETA</b>
Úroková sazba	2,99 % p.a.	2,59 % p.a.	3,50 % p.a.
Měsíční splátka	14 477 Kč	14 202 Kč	14 833 Kč
RPSN	3,03 %	2,66 %	3,6 %
Celkové náklady	1 737 263 Kč	1 707 235 Kč	1 783 186 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Při porovnání celkových nákladů a RPSN lze vidět, že nabídka od Modré pyramidy vychází pro druhý modelový příklad nejvýhodněji. Rozdíly, které nastanou mezi stavebními spořitelny, budou v rozdílné úrokové sazbě, poplatky celkové náklady tolik neovlivní. Manželé ušetří 30 028 Kč oproti úvěru od České spořitelny.

Ačkoli v obou případech vyšla nejvýhodněji nabídka od Modré pyramidy, neznamená to, že se Modrá pyramida řadí na přední pozice mezi stavebními spořitelny. Každý případ je vyhodnocen zcela individuálně, a i když bude mít žadatel také zájem o překlenovací

úvěr, mohou mu být nabídnuty trochu odlišné podmínky než v modelovém příkladu. Někomu nebude vadit si splátky rozložit do 30 let, někdo radši bude splácet vyšší částku po kratší dobu, žadatel může mít určitou sumu peněz již naspořenou atd. Lze dosáhnout i na výhodnější podmínky například při využití pojištění úvěru od stavební spořitelny. Při dobré orientaci v nabídce je možné zažádat o navýšení úrokové sazby ve fázi spoření nebo si sjednat nulové poplatky za vedení účtu. Vše záleží na dané situaci žadatele.

Z modelových příkladů lze vyzorovat, že mezi překlenovacími úvěry jsou více odlišné nabídky než u řádných úvěrů ze stavebního spoření, u kterých se liší úroková sazba a výše poplatků. Mladší generace lidí nemá většinou naspořeno moc prostředků, a tak překlenovací úvěry začínají být využívány více než úvěry ze stavebního spoření. Stavební spořitelny se tedy pomalu orientují na překlenovací úvěry, ve kterých v nejbližších letech bude větší potenciál.

### **Celkové zhodnocení stavebního spoření**

Stavební spoření v České republice patří stále k velice oblíbenému finančnímu produktu. Dá se využít buď jako výhodný spořicí produkt, který má garantovaný výnos z úroků a při splnění podmínek i výnos ze státní podpory nebo ve formě úvěru ze stavebního spoření, který pomůže při financování bydlení. Hojně se využívá i možnost spořit dětem, které pak disponují určitým kapitálem a mají snazší vstup do dospělého života. Jedinou nevýhodou při využití stavebního spoření, ke zhodnocení svých finančních prostředků, může být vázací doba, která je 6 let. Při nesplnění této podmínky účastník přichází o státní podporu.

## Závěr

Bakalářská práce se zabývala financováním bydlení s využitím stavebního spoření. Hlavním cílem práce bylo popsat a zhodnotit stavební spoření v České republice, jako nástroj podpory bydlení. Dílčím cílem bylo na modelových příkladech představit podmínky vybraných stavebních spořitelen v České republice. K dosažení tohoto cíle byla zapotřebí osobní konzultace ve vybraných stavebních spořitelnách a dále bylo čerpáno z internetových stránek.

V první části práce byly stručně popsány možnosti financování bydlení. Spolu se stavebním spořením se nejčastěji využívají hypoteční úvěry. Méně časté, ale také využívané jsou spotřebitelské úvěry, státní půjčka a vlastní zdroje. Následně byla zpracována základní problematika stavebního spoření, která sloužila jako podklad pro zpracování praktické části.

Praktická část byla zaměřena na představení vybraných stavebních spořitelen a porovnání nabídek na modelových příkladech. Z nabídek stavebních spořitelen byly sestaveny modelové příklady. V prvním příkladu byly porovnávány dva překlenovací úvěry a ve druhém úvěry ze stavebního spoření. K výpočtům byly využity vzorce z teoretické části. Modelové příklady slouží k názorné ukázce fungování úvěru ze stavebního spoření. Na závěr bylo sepsáno vyhodnocení obou modelových příkladů.

U překlenovacího úvěru vyšla výhodněji nabídka od Modré pyramidy. Rozdíly v nákladech, ale i v době splácení, byly docela velké oproti nabídce od České spořitelny. V druhém modelovém příkladu byla nejvýhodnější nabídka také od Modré pyramidy. Zde však nebyly tak velké rozdíly mezi stavebními spořitelnami. V porovnání s druhou nejvýhodnější Českou spořitelnou byly náklady o 30 000 Kč nižší.

Přínosem této práce bylo detailní popsání stavebního spoření a úvěru s ním spojeným. Žadatelům by tato práce měla pomoci při rozhodování využití stavebního spoření a celkově k lepšímu porozumění důležitým pojmům. Na modelových příkladech bylo ukázáno, jak lze čerpat úvěr ze stavebního spoření a také použití překlenovacího úvěru, tedy spojení části spoření a čerpání úvěru.

V případném pokračování práce by bylo zajímavé porovnat překlenovací úvěry, úvěry ze stavebního spoření, hypoteční úvěry a popřípadě další možnosti, kterými se dá financovat bydlení.

# Seznam použité literatury

## Monografie

Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde.

Kalabis, Z. (2005). *Bankovní služby v praxi*. Brno, Česko: Computer Press.

Kantnerová, L. (2016). *Základy bankovníctví. Teorie a praxe*. Praha, Česko: C. H. Beck.

Lochmanová, A. (2018). *Bankovníctví: Základy bankovníctví*. Prostějov, Česko: Computer Media.

Lukáš, V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. (2. vyd.). Praha, Česko: Ekopress.

Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2009). *Finanční matematika pro každého*. (7. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). *Financování bydlení*. Brno, Česko: ERA.

## Internetové zdroje

Alžběta Vejvodová (2021). *Ceny nemovitostí rostou koronakrizi navzdory. Ekonom.* Dostupné 10. 3. 2021 z <https://ekonom.cz/c1-66877950-ceny-nemovitosti-rostou-koronakrizi-navzdory>

Asociace českých stavebních spořitelen (2020). *Velký milník padl: stavební spořitelny už půjčily bilion korun.* Dostupné 10. 3. 2021 z <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/velky-milnik-padl-stavebni-sporitelny-uz-pujcily-bilion-korun/>

Asociace českých stavebních spořitelen (2021). *Členové AČSS.* Dostupné 6. 3. 2021 <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>

Asociace českých stavebních spořitelen. *Metodika výpočtu RPSN stavebka.* Dostupné 6. 3. 2021 z <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/metodika-vypoctu-rpsn-stavebka/>

Asociace českých stavebních spořitelen. *Obliba stavebka roste. Češi na něj v mimořádných situacích spoléhají již tradičně.* Dostupné 12. 3. 2021 z <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/obliba-stavebka-roste-cesi-na-nej-v-mimoradnych-situacich-spolehaji-jiz-tradicne/>

Bydleme.cz (2019). *Jak financovat bydlení.* Dostupné 13. 12. 2020. z <https://www.bydleme.cz/jak-financovat-bydleni/>

Česká národní banka. *Co je ukazatel RPSN?* Dostupné 6. 3. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

Česká národní banka. *DSTI - Zvládnou splácet?* Dostupné 6. 3. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

Česká národní banka. *DTI – Nebudu předlužený?* Dostupné 6. 3. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

Česká národní banka. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* Dostupné 6. 3. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

Česká spořitelna (2019). *Hypotéka vs. Státní půjčka. Víte, co pro vás bude výhodnější?* Dostupné 25. 8. 2020 z <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/hypoteka-vs-statni-pujcka-vite-co-pro-vas-bude-vyhodnejsi>

Česká spořitelna (2021). *Česká spořitelna.* Dostupné 20. 2. 2021 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

Deloitte. (2020). *Deloitte Develop Index. Jak se mění ceny nemovitostí v Praze?* Dostupné 5. 9. 2020 z <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

Eurostat (2021). *House prices up by 4.9 % in the euro area.* Dostupné 15. 2. 2021 z <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11562891/2-14012021-AP-EN.pdf/b8d14d4c-2636-0a01-a56e-7d2030a95503>

Finance.cz. *Kdo ho poskytuje.* Dostupné 5. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

Marek Tomanka (2020). *Nové bydlení? Spíš investice. Spekulantů během pandemie sypou peníze do bytů.* iDNES.cz. Dostupné 10. 3. 2021 z [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/byt-investice-pronajem-praha-novostavba-hypoteka.A201005\\_202115\\_ekonomika\\_mato](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/byt-investice-pronajem-praha-novostavba-hypoteka.A201005_202115_ekonomika_mato)

Ministerstvo financí České republiky (2021). *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2020 včetně Komentáře.* Dostupné 26. 3. 2021 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-41163>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Leták – bydlení pro mladé.* Dostupné 3. 10. 2020 z [https://mmr.cz/getmedia/4ec68597-4c5c-43bc-a3ef-255782c33953/Letak\\_bydleni\\_pro\\_mlade\\_07.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.cz/getmedia/4ec68597-4c5c-43bc-a3ef-255782c33953/Letak_bydleni_pro_mlade_07.pdf.aspx?ext=.pdf)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Půjčky pro mladé.* Dostupné z 3. 10. 2020 z <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/pujcky-pro-mlade-mlade>

Modrá pyramida (2021). *Modrá pyramida.* Dostupné 21. 2. 2021 z <https://www.modrapyramida.cz/>

Modrá pyramida. *Vše o stavebním spoření.* Dostupné 16. 1. 2021 z <https://www.modrapyramida.cz/podpora/vse-o-stavebnim-sporeni>

MONETA Money Bank (2021). *MONETA Money Bank.* Dostupné 21. 2. 2021 z <https://www.moneta.cz/>

MONETA Money Bank. *Co je hypoteční úvěr?* Dostupné 12. 9. 2020 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>

Pavla Freiwaldová (2020) *Čí jsou peníze na dětském stavebku a může je otec vybrat bez souhlasu matky?* iDNES.cz. Dostupné 18. 11. 2020 z [https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/sporeni-stavebni-sporeni-pro-deti.A200123\\_104642\\_sporeni\\_frp](https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/sporeni-stavebni-sporeni-pro-deti.A200123_104642_sporeni_frp)

Petra Dlouhá (2017). *Jak vypovědět stavební spoření. S čím počítat, když ho zrušíte předčasně.* Peníze.cz. Dostupné 16. 1. 2021 z <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/328085-jak-vypovedet-stavebni-sporeni-s-cim-pocitat-kdyz-ho-zrusite-predcasne>

Raiffeisen stavební spořitelna. *Anuitní splátka.* Dostupné 2. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/slovnicek/anuitni-splatka.dic/>

Stavebky. *Jaká je čistá úroková sazba úvěru?* Dostupné 20. 3. 2021 z <https://www.stavebky.cz/financni-kalkulator-uver-rpsn/>

Stavebky.cz. *Kdo má nárok na státní podporu?* Dostupné 15. 12. 2020 z <https://www.stavebky.cz/kdo-ma-narok-na-statni-podporu/>

Stavebky.cz. *Měsíční úložka.* Dostupné 12. 10. 2020 z <https://www.stavebky.cz/mesicni-ulozka/>

Stavebky.cz. *Stavební spoření.* Dostupné 23. 10. 2020 z <https://www.stavebky.cz/co-je-stavebni-sporeni/>

Stavebky.cz. *Výše státní podpory a způsob výpočtu.* Dostupné 15. 12. 2020 z <https://www.stavebky.cz/vyse-statni-podpory-a-zpusob-vypoctu/>

## **Zákony**

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Dostupné 5. 3. 2021 z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

## Seznam tabulek

Tab. 1: Výpočet státní podpory .....	28
Tab. 2: Stavební spoření u České spořitelny – fáze spoření.....	40
Tab. 3: Překlenovací úvěr TREND .....	40
Tab. 4: Řádný úvěr TREND.....	41
Tab. 5: Stavební spoření u Modré pyramidy – fáze spoření .....	41
Tab. 6: Překlenovací Rychloúvěr .....	42
Tab. 7: Řádný Rychloúvěr .....	42
Tab. 8: Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny .....	44
Tab. 9: Splátkový kalendář od České spořitelny .....	45
Tab. 10: Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy .....	46
Tab. 11: Splátkový kalendář od Modré pyramidy.....	46
Tab. 12: Úvěr od MONETA Stavební spořitelna.....	47
Tab. 13: Splátkový kalendář od MONETA Stavební spořitelna.....	47
Tab. 14: Srovnání nabídek prvního modelového příkladu .....	49
Tab. 15: Srovnání nabídek druhého modelového příkladu .....	49



## Seznam obrázků

Obr. 1: Porovnání státní a bankovní hypotéky .....	11
Obr. 2: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky .....	17
Obr. 3: Průměrná výše nově poskytnutého úvěru .....	24
Obr. 4: Překlenovací úvěr .....	27
Obr. 5: Růst cen nemovitostí v zemích EU za 3. čtvrtletí 2020 .....	34
Obr. 6: Porovnání RPSN u stavebních spořitelén .....	48

## Abstrakt

Živná, A. (2021). *Stavební spoření jako jedna z možností financování bydlení* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

**Klíčová slova:** financování bydlení, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, úroková sazba, státní podpora, účastník stavebního spoření

Předložená bakalářská práce se zabývá financováním bydlení za pomoci stavebního spoření. Hlavním cílem práce je popsat a zhodnotit stavební spoření v České republice, jako nástroj podpory bydlení. V první části práce jsou uvedeny ostatní možnosti financování bydlení, a poté následuje detailní popis stavebního spoření. Teoretická část se zabývá například pojmy jako cílová částka, tarif, státní podpora, úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr. Dílčím cílem práce je na modelových příkladech představit podmínky vybraných stavebních spořitelen v České republice. V praktické části jsou popsány nabídky stavebních spořitelen a ty jsou použity v modelových příkladech. Pomocí vzorců z teoretické části jsou vypočítány základní ukazatele používané při poskytování úvěru a údaje potřebné pro sestavení splátkového kalendáře. V závěru práce je sepsáno vyhodnocení modelových příkladů.

## **Abstract**

Živná, A. (2021). *Building savings as one of the housing financing option* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

**Key words:** housing financing, building savings, building savings loan, bridge loan, interest rate, state subvention, participant in building savings

The presented bachelor thesis is focused on financing housing with use of building savings. The main aim of this work is to describe and evaluate building savings in the Czech Republic as housing support instruments. In the first part of the thesis there are stated the other options of financing housing and then a detailed description of the building savings. The theoretical part deals, for example, with term such as target amount, rate, state subvention, building savings loan or bridge loan. The practical aim of thesis is to present the conditions of selected building societies in the Czech Republic on practical examples. The practical part describes the offers of building societies and these are used in practical examples. Using formulas are calculated basic indicators and the data needed to draw up a payment plan. At the end of the thesis is written an evaluation of the practical examples.