

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Stavební spoření v České republice

Building savings in the Czech Republic

Michaela Bajanová

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Stavební spoření v České republice“

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

Plzeň dne 3. května 2021

v. r. Michaela Bajanová

Poděkování

Tímto bych chtěla velmi poděkovat své vedoucí bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za cenné rady a čas, který mi věnovala. Dále patří můj dík obchodnímu zástupci ČSOB Stavební spořitelny Ondřeji Schejbalovi a ředitelce agentury Raiffeisen stavební spořitelny Jindřišce Seidlové za poskytnutí důležitých informací.

Obsah

| | |
|--|-----------|
| Úvod | 11 |
| Cíl a metodika | 12 |
| 1 Bydlení v České republice | 13 |
| 1.1 Nájemní bydlení | 13 |
| 1.2 Bydlení ve vlastní nemovitosti | 13 |
| 2 Historie a právní úprava stavebního spoření | 15 |
| 2.1 Počátky stavebního spoření | 15 |
| 2.1.1 Stavební spoření v České republice | 15 |
| 2.1.2 Stavební spoření v Německu | 16 |
| 2.1.3 Stavební spoření na Slovensku | 17 |
| 2.2 Právní úprava stavebního spoření v ČR | 17 |
| 3 Charakteristika produktu stavební spoření | 19 |
| 3.1 Spořicí fáze | 19 |
| 3.1.1 Cílová částka | 21 |
| 3.1.2 Přátelský účastník | 21 |
| 3.1.3 Státní podpora | 22 |
| 3.1.4 Vývoj státní podpory | 23 |
| 3.1.5 Tarif | 24 |
| 3.2 Úvěrová fáze | 24 |
| 3.2.1 Úvěrová smlouva | 24 |
| 3.2.2 Přidělení úvěru | 25 |
| 3.2.3 Překlenovací úvěr | 25 |
| 3.2.4 Anuitní splátka | 26 |
| 3.2.5 Úroková sazba | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.2.6 | Roční procentní sazba nákladů..... | 27 |
| 3.2.7 | Poplatky..... | 28 |
| 3.2.8 | Fond stavebního spoření..... | 29 |
| 3.3 | Výhody a nevýhody stavebního spoření..... | 30 |
| 3.3.1 | Výhody stavebního spoření..... | 30 |
| 3.3.2 | Nevýhody stavebního spoření..... | 30 |
| 3.4 | Stavební spoření nezletilých..... | 31 |
| 3.4.1 | Uzavření smlouvy..... | 31 |
| 3.4.2 | Výpověď smlouvy nezletilého..... | 31 |
| 3.4.3 | Poskytnutí úvěru nezletilému..... | 31 |
| 4 | Doporučení ČNB..... | 33 |
| 4.1 | Ukazatel LTV..... | 33 |
| 4.2 | Ukazatel DTI..... | 33 |
| 4.3 | Ukazatel DSTI..... | 34 |
| 5 | Představení jednotlivých stavebních spořitelen..... | 35 |
| 6 | Modelové příklady..... | 37 |
| 6.1 | Modelový příklad č. 1 – úvěr od ČSOB Stavební spořitelny..... | 37 |
| 6.1.1 | Doporučení od ČNB..... | 37 |
| 6.1.2 | Překlenovací úvěr..... | 38 |
| 6.1.3 | Řádný úvěr..... | 39 |
| 6.2 | Modelový příklad č. 1 – úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny..... | 41 |
| 6.2.1 | Doporučení ČNB..... | 42 |
| 6.2.2 | Překlenovací úvěr..... | 42 |
| 6.2.3 | Řádný úvěr..... | 43 |
| 6.2.4 | Zhodnocení..... | 45 |
| 6.3 | Modelový příklad č. 2 - úvěr od ČSOB Stavební spořitelny..... | 46 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 6.3.1 | Doporučení ČNB | 46 |
| 6.3.2 | Překlenovací úvěr | 46 |
| 6.3.3 | Řádný úvěr | 47 |
| 6.4 | Modelový příklad č. 2 – úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny | 48 |
| 6.4.1 | Doporučení ČNB | 48 |
| 6.4.2 | Překlenovací úvěr | 49 |
| 6.4.3 | Řádný úvěr | 49 |
| 6.4.4 | Zhodnocení | 50 |
| Závěr | | 52 |

Seznam použité literatury

Seznam tabulek

Seznam obrázků

Abstrakt

Abstract

Úvod

Bydlení je důležité v životě každého z nás. Je to potřeba, která musí být naplněna, abychom žili spokojený život. Otázku hledání vlastního bydlení řeší každý jedinec v jiný časový okamžik. Silným impulsem může být vystudování střední či vysoké školy a následné nastoupení do práce nebo založení si vlastní živnosti. Některým lidem vyhovuje nájemní bydlení, jiní naopak chtějí nemovitost vlastnit. Investováním do vlastního bydlení se eliminuje platba nájemného, která může být nepříjemná hlavně v důchodovém věku, kdy jsou příjmy nižší, ale platba nájemného přetrvává.

Jednou z možností financování vlastního bydlení je využití překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Od roku 1993, kdy vznikly na území České republiky první stavební spořitelny, je možné si uzavřít stavební spoření a poté využít překlenovací nebo řádný úvěr.

Bakalářská práce bude zaměřena na stavební spoření v České republice. Toto téma jsem zvolila z toho důvodu, že stavební spoření je oblíbeným produktem napříč všemi generacemi. Velké množství lidí sjednává stavební spoření také jako spořicí produkt pro své děti, kterým chtějí poskytnout lepší budoucnost.

Práce se bude skládat z teoretické a praktické části. Teoretická část bude pojednávat o způsobech bydlení v České republice, o historii stavebního spoření, dále zde bude charakterizován produkt stavebního spoření, a nakonec budou uvedena doporučení České národní banky. V praktické části budou stručně představeny všechny stavební spořitelny, které nyní působí v České republice a poté budou následovat dva modelové příklady úvěru ze stavebního spoření. Každý ze zmíněných modelových příkladů bude modelován u dvou stavebních spořitel, a nakonec bude vždy vyhodnocena lepší nabídka.

Cíl a metodika

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě teoretických východisek popsat a zhodnotit stavební spoření v České republice jako nástroje podpory bydlení. Dílčím cílem bude na praktických příkladech představit podmínky vybraných stavebních spořitelen.

Bakalářská práce se bude skládat z teoretické části a praktické části. Teoretická část se bude zabývat stavebním spořením z teoretického hlediska a bude vycházet z literatury a internetových pramenů.

Praktická část práce bude začínat představením jednotlivých stavebních spořitelen v České republice. Jádro praktické části se bude skládat z představení modelových příkladů úvěru ze stavebního spoření poskytnutých ČSOB Stavební spořitelnou a Raiffeisen stavební spořitelnou. Na začátku každého modelového příkladu od jednotlivých stavebních spořitelen budou vypočteny tři ukazatele (LTV, DTI, DSTI), kterými se stavební spořitelny při poskytování úvěru ze stavebního spoření řídí, a bude vyhodnoceno, zda jsou vyhovující. Následovat bude tabulka, která bude obsahovat údaje o překlenovacím úvěru jako jsou například délka překlenovacího úvěru, úroková sazba spoření nebo úroková sazba překlenovacího úvěru. První modelový příklad bude doprovázet ukázka splátkového kalendáře řádného úvěru od obou stavebních spořitelen a u druhého modelového příkladu pak již bude uvedena pouze souhrnná tabulka s důležitými údaji o řádném úvěru. V příkladech bude uveden výpočet anuitní splátky a výše úroků. Na konci každého modelového příkladu bude provedeno srovnání a výběr výhodnější možnosti úvěru ze stavebního spoření.

1 Bydlení v České republice

V České republice je oblíbené bydlení ve vlastím bytě nebo domě. Téměř 80 % Čechů má vlastní bydlení. V nájmu bydlí z velké části lidé, kteří mají nižší příjmy, proto je nájemní bydlení rozšířeno na severu Čech v Ústeckém kraji a Moravskoslezském kraji. Nájemní bydlení hraje významnou roli pro vývoj trhu bydlení a snížení sociálních nerovností. V současné době jsou ceny nemovitostí vysoké a většina mladých párů s průměrným platem si nemůže dovolit vlastní bydlení. (www.hlidacipes.cz)

1.1 Nájemní bydlení

V letech 2007 až 2012 probíhalo uvolňování regulovaných cen nájemného, a proto přibýval počet obyvatel, kteří žili v nájmu. U velkých obcí je bydlení v pronájmu zastoupeno 30,4 %. Od roku 1995 do roku 2016 se počet bytů v osobním vlastnictví zvýšil z 18 % na 55 %. (www.edotace.cz)

Byty určené k pronájmu jsou pronajímány buď státem (většinou obcemi) nebo soukromými subjekty. Další kategorií je družstevní bydlení, kde je nájemce bytu současně členem bytového družstva, jež vlastní daný dům.

U bydlení v obecních bytech nejsou téměř žádné pořizovací náklady, ale je velmi těžké takové bydlení najít, jelikož je přidělováno podle sociální potřeby. Výhodou tohoto bydlení je například určité vybavení bytu nebo fakt, že obec hradí veškeré rekonstrukce. Nevýhodou je nemožnost vlastních úprav bytu a nájemné, jehož výše není na následující roky garantována. Pronájem bytu od soukromého subjektu znamená přivýdělek třetí osoby, proto jsou ceny pronájmu výrazně vyšší než u bytu pronajímaného obcí.

1.2 Bydlení ve vlastní nemovitosti

V České republice je osobní vlastnictví stále velmi vyhledávané a oblíbené. Odrazující mohou být vyšší vstupní náklady navýšené o úroky a poplatky za úvěr získaný od hypoteční banky nebo stavební spořitelny. Za poskytnutý úvěr zákazník zaplatí cenu úvěru navýšenou o 30 až 100 % této částky. Úrokové sazby u hypoték či úvěrů ze stavebního spoření jsou stejné pro celou Českou republiku, ale ceny nemovitostí nebo výše nájmu se liší podle lokality.

Peníze za nájem jsou nevratné, koupená nemovitost svou cenu nikdy neztratí. Velkou výhodou pořízení vlastní nemovitosti může být skutečnost, že je možné ji později předat dalším generacím. (www.finance.cz)

2 Historie a právní úprava stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo v 19. století jako produkt určený pro získání prostředků potřebných pro financování bydlení. Investice do bydlení je pro obyvatele velký výdaj, pro většinu největší v životě. Stavební spoření jim nabízí přístup k dlouhodobému financování. Spojuje vlastní i cizí zdroje – vlastní úspory a dlouhodobý úvěr.

V rámci této kapitoly bude uvedena historie stavebního spoření v České republice, v Německu a na Slovensku.

2.1 Počátky stavebního spoření

První stavební spořitelny vznikly v druhé polovině 19. století na území Německa a Rakousko-Uherska ze svépomocných družstev a spolků. V naší zemi v té době působily takzvané kampeličky a raiffeisenky. Postupem času vznikly dvě instituce – stavební spořitelny a spořitelní družstva. Společenství přátel Wüstenrot, založeno Georgem Kroppem, se stalo v roce 1924 první stavební spořitelnou. K rychlému rozvoji stavebních spořitelen přispěla válka, po které bylo nutné obnovit zničený bytový fond. V prvních letech rozhodovalo o poskytnutí úvěru losování, nicméně princip stavebního spoření byl totožný s tím dnešním. Ve 30. letech 20. století byl systém losování obměněn přidělovacím systémem, který byl založen na využití hodnotícího čísla. Stát v těchto letech poprvé zavedl podporu formou daňových výhod, proto si v roce 1934 byli účastníci stavebního spoření schopni poprvé odečíst část svých uložených peněz od daňového základu. Od roku 1952, kdy byla v Německu po druhé světové válce zavedena štedrá státní podpora, se stavební spoření stalo podstatnou a neodmyslitelnou součástí finančního trhu.

2.1.1 Stavební spoření v České republice

V České republice vznikly první stavební spořitelny v roce 1993, kdy vyšel v platnost zákon o stavebním spoření (1. dubna 1993). Stavební spoření mělo stejný základ jako v zahraničí. Na stavební spořitelny se kromě zákona o bankách vztahuje též zákon o stavebním spoření (zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření), který pojednává o rizikovosti aktiv, které smějí stavební spořitelny nabývat. Důležitým subjektem podílejícím se na vydání bankovní licence je kromě České národní banky též ministerstvo financí, které dohlíží na poskytování státní podpory

stavebního spoření a bez jehož souhlasu by nebylo možné licenci stavební spořitelně vydat. (Dvořák, 2005, str. 123; Lukáš & Kielar, 2014, str. 14)

V současné době působí na území České republiky pět stavebních spořitel, které jsou členy Asociace českých stavebních spořitel (AČSS), jež vznikla roku 2000. *Základním posláním AČSS je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.* (www.acss.cz). Členy AČSS jsou:

- ČSOB Stavební spořitelna, a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- MONETA Stavební Spořitelna a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

(www.acss.cz)

2.1.2 Stavební spoření v Německu

V Německu je stavební spoření úzce spjato s financováním bydlení. Okolo 24 milionů obyvatel má sjednáno stavební spoření, které mohou mít v jedné ze 13 soukromých stavebních spořitel, nebo v jedné z 10 zemských, veřejnoprávních stavebních spořitel. Přibližně polovina nových staveb je financována pomocí stavebního spoření. Účastníci starší 16 let mají právo na získání státní podpory, pokud jejich příjem nepřesáhl 25 600 € ročně. O státní podporu musí sami zažádat u příslušného finančního úřadu. Tato podpora činí 8,8 % z částky, kterou účastník naspoří ročně, nejvýše však z naspořených 512 €. Účastníci stavebního spoření v Německu mohou dostat kromě státního příspěvku také příspěvek na tvorbu majetku a příspěvek na zajištění ve stáří.

Příspěvek na tvorbu majetku¹ mohou získat, když jejich zaměstnavatel pravidelně přispívá na účet stavebního spoření. Účastníci tak mohou získat 9 % z této částky, nejvýše však z částky 470 €, jak ukládá německý zákon o stavebním spoření.

Na základě rozsáhlé penzijní reformy, do které bylo v roce 2008 zapojeno i stavební spoření, byl zaveden příspěvek na zajištění ve stáří. Bydlení ve vlastním bytě snižuje

¹ Na stavební spoření zaměstnanci přispívá zaměstnavatel. Zaměstnanec poté již nemá nárok na příspěvek od státu. (www.finexpert.e15.cz)

náklady na nájemné, tudíž je považováno za součást zajištění na stáří. Riesterovský příspěvek ve výši až 154 € ročně na tvorbu kapitálu je příspěvek, ze kterého bude v budoucnu účastníkovi stavebního spoření vyplácena renta. Zavedení příspěvku na stáří mělo i negativní důsledek, kterým bylo omezení nakládání s vkladem.

Z výše uvedeného je zřejmé, že účastníci mohou od státu na účet stavebního spoření za rok získat příspěvek až do výše 241,36 €.

2.1.3 Stavební spoření na Slovensku

Stavební spoření na Slovensku vzniklo v roce 1992, tedy o rok dříve než v České republice. Systém spoření je velmi podobný německému a českému. Z důvodu dokládání účelovosti na přelomu let 1996/1997 u všech uložených prostředků na účtu se počet účastníků stavebního spoření radikálně snížil. Účastníci též museli použít poskytnutý úvěr i naspořenou částku pouze na bytové potřeby. V roce 1999 byla podmínka zrušena a systém stavebního spoření se opět vrátil do původního stavu.

Na Slovensku je státní podpora stanovena zákonem, a to v rozmezí 5 % až 15 % z uspořené peněz ročně, nejvyšší státní podpora však činí 66,39 € ročně. Pro určení konkrétní hodnoty procentní sazby je využit vzorec, jež vychází z výnosu státních dluhopisů. Vázací lhůta je 6 let. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 15)

2.2 Právní úprava stavebního spoření v ČR

Stavební spořitelny jsou bankami, jak ukládá zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, a vztahují se na ně stejné povinnosti, jako na univerzální banky. Stavební spořitelny se dále řídí zákonem č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který nabyl účinnosti 1. dubna 1993. Tento zákon například umožňuje stavebním spořitelnám přispívat do Fondu pojištění vkladů² (od roku 2016 součástí instituce Garanční systém finančního trhu) menší částkou, než přispívají univerzální banky. (Dvořák, 2005, str. 123). Vklady účastníků stavebního spoření jsou pojištěny na 100 procent, maximálně však do výše 100 000 eur. (www.rsts.cz)

Stavební spoření je také zmíněno v zákoně č. 586/1993 Sb., o daních z příjmu, kde se zabývá možností odečtu úroků již zaplacených splátek úvěru ze stavebního spoření

² Fond pojištění vkladů je tvořen příspěvků bank a vytváří tak finanční rezervy pro případ, že se banka dostane do finanční tísně. (www.rsts.cz)

do výše 300 000 Kč ročně. Odpočet těchto úroků se provádí vždy na konci zdaňovacího období v daňovém přiznání. Výnosy jsou osvobozeny od daně z příjmu. (Zákon č. 586/1993 Sb., o daních z příjmu)

Stavební spoření je v zákoně o stavebním spoření vymezeno jako účelové spoření, které spočívá v:

- a) *přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- b) *poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- c) *poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření. (zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření)*

Stavební spořitelna je provozovatelem stavebního spoření. Činnosti, které může vykonávat, jsou povolené v bankovní licenci, kterou jí poskytne Česká národní banka. V České republice ČNB také vykonává dohled nad stavebními spořitelny. Ministerstvo financí dohlíží na dodržování podmínek pro poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření a provozuje informační systém. (zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření)

3 Charakteristika produktu stavební spoření

Produkt stavební spoření má dvě fáze. Nejdříve se uzavře smlouva o stavebním spoření, ve které si účastník zvolí cílovou částku a tarif, ve kterém chce spořit. Tento tarif vytyčuje základní parametry pro spoření (výši úrokové sazby, měsíční úložky) a také podmínky pro získání úvěru a jeho splácení (úrokovou sazbu úvěru, výši měsíční splátky). V první fázi, která není nijak časově omezená a trvá většinou několik let, si účastník začíná spořit. Pokud má zájem o získání úvěru, může ho získat přidělením cílové částky, čímž vstupuje do druhé, úvěrové fáze. Cílová částka zahrnuje vklady ze stavebního spoření včetně připsaných úroků a státní podporu a úroky z ní. Po přidělení cílové částky je vyplacena naspořená částka a účastník je schopen čerpat úvěr, ve kterém je úroková sazba zákonem limitována. Pokud účastník nemá zájem o čerpání úvěru, může smlouvu o stavebním spoření kdykoli vypovědět a zrušit tak fázi spoření a také celý vztah se stavební spořitelnou. Pro vypovězení smlouvy o stavebním spoření platí tříměsíční výpovědní lhůta jak pro účastníka, tak pro stavební spořitelnu. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 12)

Stavební spoření v České republice je vymezeno zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který vstoupil v platnost dne 25. února 1993. (www.mfcr.cz)

Hlavními výhodami stavebního spoření jsou:

- výhodné a bezpečné uložení peněžních prostředků,
- státní podpora, která činí 10 % z ročně uspořené částky, maximálně 2 000 Kč,
- opatření úrokově zvýhodněného úvěru na financování bydlení.

(Radová & Dvořák & Málek, 2009, str. 103)

3.1 Spořicí fáze

Spořicí fáze je zahájena sepsáním a uzavřením smlouvy o stavebním spoření, kterou může uzavřít jak fyzická, tak právnická osoba (ta nemá nárok na státní podporu). Tato smlouva je upravena zákonem. Ve chvíli, kdy účastník uzavře smlouvu, se zavazuje ke spoření sjednané částky, a tudíž má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, pokud splní stanovené podmínky.

Smlouva o stavebním spoření zahrnuje:

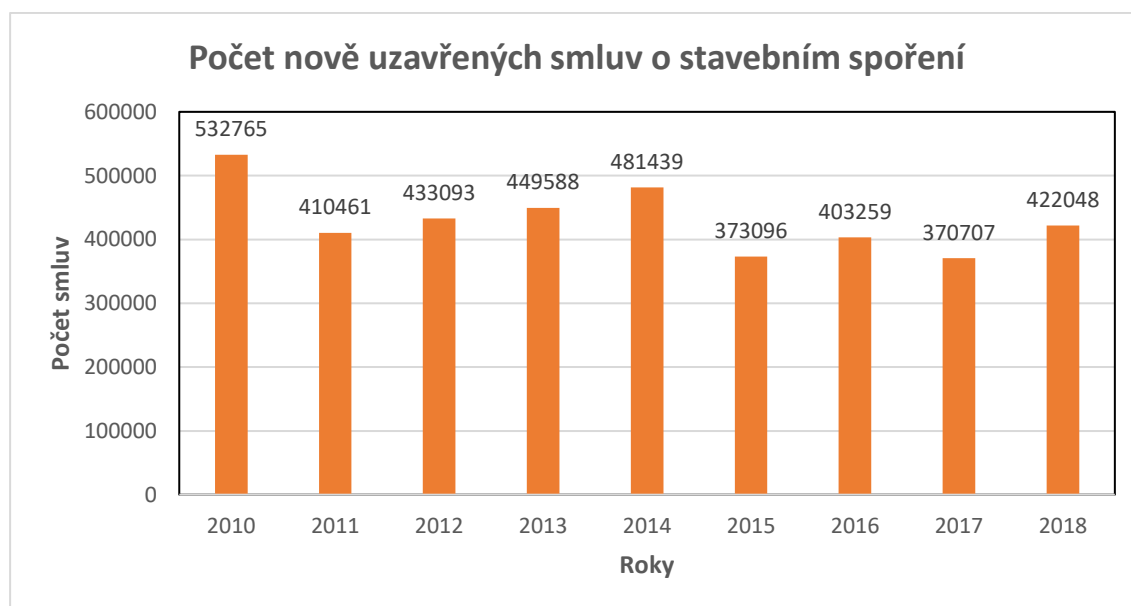
- výši cílové částky zvolené účastníkem,
- prohlášení účastníka, zda žádá pro danou smlouvu státní podporu,
- výši pravidelné úložky spořené účastníkem,
- podmínky pro přidělení cílové částky, které ukládá stavební spořitelna,
- úrokovou sazbu z vkladů a úvěru ze stavebního spoření.

Velkou výhodou je fakt, že základní parametry úvěru, který může účastník v budoucnu využít, jsou stanoveny již při zakládání smlouvy. Je tedy na účastníkovi, zda bude úvěr v budoucnu čerpat, nicméně stavební spořitelna je zavázána mu úvěr za podmínek stanovených ve smlouvě poskytnout. Nárok na úvěr vzniká po dvou letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Důležitou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou Všeobecné obchodní podmínky (VOP) stavební spořitelny, jež obsahují podrobný popis produktu a další text smluvního ujednání. VOP si každá stavební spořitelna vytváří sama. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 18)

Následující graf uvádí počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v České republice od roku 2010 do roku 2018.

Obr. č. 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: www.mfcr.cz, vlastní zpracování

Z uvedeného grafu je zřejmé, že rok 2010 byl pro stavební spořitelny velmi vyvedený. Uzavřelo se 532 765 nových smluv. V roce 2011 poklesl zájem o stavební spoření o více než čtvrtinu. Příčinou poklesu zájmu mohly být nové podmínky týkající se stavebního spoření, konkrétně snížení státní podpory z maximálně 3 000 Kč na maximálně 2 000 Kč ročně, zdanění státní podpory, jež byla připsaná na účet účastníka v roce 2011 a týká se nároků roku 2010 a zdanění úrokových příjmů. Úrokové příjmy jsou od roku 2011 zdaňovány sazbou 15 %, jsou odváděny stavební spořitelnou a na účet účastníka je připsán úrok po zdanění, neboli čistý úrok. Úroky připsané do konce roku 2010 nepodléhaly zdanění. (www.mfcr.cz)

Nejméně nových smluv bylo uzavřeno v roce 2017, což mohlo být zapříčiněno snížením úrokových sazeb v roce 2016 až o 50 %. (www.prodej.mesec.cz)

3.1.1 Cílová částka

Cílová částka je velmi důležitým parametrem při zakládání stavebního spoření. Je to součet vkladů, státní podpory, úvěru ze spoření a úroků z vkladů a státní podpory.

Od výše cílové částky se odvíjí poplatek za sjednání stavebního spoření a též určuje, jaký objem prostředků lze získat na bytové potřeby. Významný je fakt, že splácení úvěru je odvozeno z výše cílové částky. Minimální výše cílové částky se může v různých stavebních spořitelnách lišit, většinou se však pohybuje mezi 20 000 až 50 000 Kč. Maximální výše cílové částky není nijak stanovena.

Ve chvíli, kdy účastník naspoří více, než činí sjednaná cílová částka, dochází k přespoření. V tomto případě může stavební spořitelna vrátit platbu, která by způsobila přespoření, zvýšit cílovou částku, aby nedošlo k přespoření nebo ukončit smlouvu o stavebním spoření. Řešení této situace je vždy upraveno ve Všeobecných podmínkách stavební spořitelny.

3.1.2 Přátelský účastník

Účastník, jehož záměrem není využití úvěru ze stavebního spoření, avšak chce spořit, je nazýván přátelským účastníkem. Tito účastníci si volí cílovou částku razantně menší, jelikož se od ní odvíjí výše poplatku za uzavření smlouvy, který je 1 % z cílové částky. V případě, kdy chce účastník cílovou částku zvýšit (například se rozhodne využít úvěr) nebo snížit, jsou stavební spořitelny ochotny částku změnit, a to oběma

směry. Tato zásadní změna se však většinou neobejde bez dodatečných podmínek, které již nejsou pro účastníka nejvýhodnější. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 20, www.acss.cz)

Následující tabulka nabízí přehled podmínek a poplatků vztahujících se ke zvýšení cílové částky u jednotlivých stavebních spořitelen.

Tab. č. 1: Souhrn podmínek a poplatků stavebních spořitelen za zvýšení cílové částky

| Stavební spořitelna | Podmínka | Poplatek |
|--------------------------------------|---|--|
| Stavební spořitelna České spořitelny | přechod na aktuálně nabízený tarif | 1 % z navýšení cílové částky |
| Modrá pyramida | | 1 % z navýšení cílové částky, maximálně 10 000 Kč |
| Raiffeisen stavební spořitelna | zvýšení částky jen u některých tarifů, jinak převedení na jiný tarif | 1 % z navýšení cílové částky |
| MONETA, Stavební Spořitelna | navýšení částky minimálně o 20 000 Kč | 1 % z rozdílu cílových částek, maximálně 30 000 Kč |
| ČSOB Stavební spořitelna | změna tarifu na tarif AKTIV, úročení vkladů půl procentem ročně, za úvěr účastníci zaplatí 3,5 ročně. | 1 % z rozdílu cílových částek, maximálně 15 000 Kč |

Zdroj: www.penize.cz, vlastní zpracování

3.1.3 Státní podpora

Státní podpora je částka, na kterou má nárok pouze fyzická osoba, která je občanem ČR nebo občan EU, který má povolení k pobytu na území ČR s přiděleným rodným číslem, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR s přiděleným rodným číslem. Osoba, která žádá o státní podporu, musí mít tuto skutečnost zaznamenanou

ve smlouvě o stavebním spoření. Stavební spořitelna po ukončení kalendářního roku vypočítá výši nároku na státní podporu a poté ji nárokuje u Ministerstva financí ČR. Stavební spořitelna obdrží jednu souhrnnou částku, kterou rozdělí mezi účastníky stavebního spoření podle jejich nároku na státní podporu. Účastníci musí dodržet všechny podmínky předepsané zákonem, jinak stavební spořitelna státní podporu vrací zpět ministerstvu. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 28)

Státní podpora se počítá jednou ročně ze všech naspořených částek. Nezáleží na tom, jestli účastník spořil každý měsíc stejnou částku nebo na účet stavebního spoření zaslal částku jednorázově. Na konci roku jsou sečteny nové vklady účastníka, které zaslal na účet za daný rok a úroky připsané v kalendářním roce po odečtení daně z příjmů. Od částky se dále odečtou všechny poplatky, jež si účtovala stavební spořitelna (např. za vedení účtu). Výsledkem těchto operací se stává ročně uspořené částka. V případě, kdy má účastník uzavřeno více smluv o stavebním spoření, se státní podpora nárokuje od té smlouvy, která byla uzavřena nejdříve po tu, která byla uzavřena jako poslední. (www.stavebky.cz)

3.1.4 Vývoj státní podpory

Státní podpora byla od roku 1993 několikrát změněna. V prvním období, od roku 1993 do roku 2003 činila sazba státní podpory 25 % z maximálního základu 18 000 Kč, což je 4 500 Kč. Od roku 2004 do roku 2010 došlo ke snížení státní podpory na maximálně 3 000 Kč ročně se sazbou státní podpory 15 % a maximálním základem 20 000 Kč. Od roku 2011 činí sazba státní podpory 10 % z uspořené částky, nejvíce však z částky 20 000 Kč. Státní podpora se tak rovná maximálně 2 000 Kč ročně na jednoho účastníka.

Novelou č. 348/2010 Sb. účinnou od 1. ledna 2011 byla zavedena 50% daň na státní podporu z roku 2010. V souvislosti s touto novelou byla v dubnu 2011 vyplacena pouze polovina původní státní podpory za rok 2010. Novela byla zrušena Ústavním soudem několik dní po vyplacení státní podpory, proto Ministerstvo financí v následujícím měsíci květnu vyplatilo druhou polovinu záloh státní podpory. (www.stavebky.cz)

3.1.5 Tarif

Produkty stavebních spořitelen se liší zejména úročením vkladů nebo podmínkami pro přidělení úvěru. Varianty těchto produktů se nazývají tarify. *Tarif stavebního spoření definuje*

- *úrokovou sazbu 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.* (Lukáš & Kielar, 2014, str. 22)

Přátelského účastníka bude z výše uvedeného nejvíce zajímat úroková sazba z vkladů, naopak pro účastníka, který bude v budoucnu žádat o úvěr od stavební spořitelny, budou nejspíš zajímavé všechny čtyři podmínky. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 22)

3.2 Úvěrová fáze

Po spořicí fázi přichází na řadu fáze úvěrová. Přidělování úvěrů stavebními spořitelny funguje na zcela jiném principu než poskytování hypoték bankami. Občané, kteří potřebují větší množství peněz v krátké době (v rádech několika dnů) využijí hypotéku, kdežto ti, kteří si nějaký čas spoří a poté si chtějí peníze půjčit, využijí právě stavební spoření. (Surový, 2009, str. 23)

3.2.1 Úvěrová smlouva

Pro poskytnutí úvěru je důležité uzavřít úvěrovou smlouvu, ve které se nachází detailní popis smluvního vztahu mezi stavební spořitelnou a žadatelem o úvěr. Úvěry ze stavebního spoření jsou zákonem určeny výhradně na bytové potřeby, tudíž musí být doložen účel úvěru, který je kontrolován ministerstvem financí. Na doložení vztahu k financované nemovitosti poslouží například výpis z katastru nemovitostí, nájmní smlouva. Po doložení vztahu je důležité předložit doklady, které prokazují realizaci konkrétního účelu dle zákona, což je například stavební povolení nebo kupní smlouva.

Úvěrová smlouva jako taková může být uzavřena ještě před přidělením úvěru, nýbrž výplata, neboli čerpání úvěru, je možná až po přidělení cílové částky. Poplatky, vztahující se k vedení úvěrového účtu, jsou součástí splátek úvěru. Výše měsíční splátky je neměnná, jelikož je sjednaná ve smlouvě a je většinou vyjádřena relativně k výši cílové

částky. Měsíční splátka se pak pohybuje v rozmezí od 0,5 % do 1 % cílové částky. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 40)

3.2.2 Přidělení úvěru

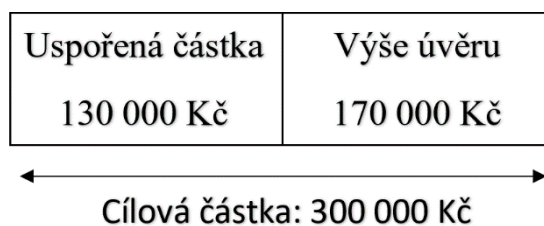
Stavební spořitelny na přidělování úvěrů používají peníze klientů. Pro získání úvěru je nutné splnit následující podmínky:

1. naspořit určité procento z cílové částky (např. 40 %),
2. spořit minimálně 2 roky a
3. splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení).

Po splnění těchto podmínek stavební spořitelna vyplatí tzv. cílovou částku, která se skládá z uspořené částky a z úvěru.

Cílová částka je přehledně znázorněna na následujícím obrázku.

Obr. č. 2: Složení cílové částky stavebního spoření



Zdroj: Syrový (2009, str. 24)

Přidělení úvěru probíhá stejným způsobem jako v bance. Nejprve je uzavřena úvěrová smlouva, poté je účastník povinen prokázat, zda je schopen splácet a zajistit daný úvěr. Čerpání úvěru je možno až po přidělení úvěru. (Syrový, 2009, str. 23)

3.2.3 Překlenovací úvěr

Na přidělení úvěru ze stavebního spoření se zpravidla čeká minimálně dva roky. Stavební spořitelny proto nabízí takzvané překlenovací úvěry, někdy též označované jako meziúvěry. Jsou pro zájemce zajímavé především tím, že je u nich nutné zajištění zástavou nemovitosti. Překlenovací úvěr je zpravidla poskytován ve výši cílové částky a slouží na překlenutí období do přidělení cílové částky. Klient tímto způsobem získá celou cílovou částku i v době, kdy ještě nejsou splněny podmínky pro přidělení. Překlenovací úvěr je možné čerpat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření (nutno o překlenovací úvěr zažádat). Úvěr nesmí být nikdy vyšší než sjednaná cílová částka.

Účastník platí od vyplacení překlenovacího úvěru do přidělení cílové částky pouze úroky. Překlenovací úvěr je splacen jednorázově přidělenou cílovou částkou. V době placení úroků je účastník povinen též souběžně spořit na svůj účet stavebního spoření, čímž dosáhne přidělení cílové částky. Pro zkrácení čekací doby na přidělení úvěru může účastník uskutečnit mimořádný vklad na účet svého stavebního spoření.

Úroková sazba u překlenovacích úvěrů není nijak přísně regulována, proto může být úročena vyšší úrokovou sazbou než úvěr a může se v čase měnit. V případě, kdy účastník předčasně splatí překlenovací úvěr, stavební spořitelny většinou požadují náhradu. (Lukáš & Kieľar, 2014, str. 42, www.gpf.cz)

3.2.4 Anuitní splátka

Úvěr ze stavebního spoření je splácen tzv. anuitními splátkami. Anuitní splátka je stejně velká po celou dobu splácení úvěru. Splátku tvoří úrok, jehož velikost záleží na výši zůstatku úvěru a na výši úrokové sazby, a úmor, který je rozdílem anuity a úroku. Výši anuitní splátky lze vypočítat podle následujícího vzorce:

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

kde a je anuitní splátka

D vyjadřuje výši úvěru

i je roční úroková sazba

v je diskontní faktor

n je doba splatnosti úvěru

Úrok je počítán podle vzorce:

$$U_{r+1} = D_r \times i \quad (2)$$

kde U_{r+1}je výše úroku v období $r + 1$

D_r je zůstatek úvěru v období r

i je roční úroková sazba úvěru

(Radová & Dvořák & Málek, 2009, str. 130)

3.2.5 Úroková sazba

V počátcích stavebního spoření v České republice byly úrokové sazby všech stavebních spořitelen shodné. V roce 1994 se objevily na trhu nové stavební spořitelny, a konkurenční boj mezi nimi vedl ke zvyšování úrokových sazeb z vkladů. Vysoké úrokové sazby nicméně nebyly udržitelné a postupem času klesaly jak úrokové sazby z vkladů, tak úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 59)

Rozdíl mezi výší úrokové sazby z vkladů a úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření může být nejvýše tři procentní body. Pokud tedy stavební spořitelna nabízí vysoké úročení vkladů, potom musí nabízet také vysoké úročení úvěrů ze stavebního spoření a naopak. Stavební spořitelny nemohou měnit výši úrokových sazeb. Jediný případ, kdy má stavební spořitelna právo změnit úrokové sazby je, když účastník po šesti letech spoření nevyužije možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření. Podmínkou pro čerpání úvěru je splnění všech kritérií pro možnost čerpání úvěru. V tuto chvíli má ale účastník právo ukončit smlouvu o stavebním spoření. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 29)

Pro úrokovou sazbu překlenovacího úvěru neplatí žádné omezení, může být tedy i podstatně vyšší, než úroková sazba řádného úvěru a stavební spořitelna tuto sazbu může libovolně měnit. Z tohoto důvodu může být překlenovací úvěr pro účastníka méně výhodný a pokud to situace dovolí, měl by využít spíše úvěr ze stavebního spoření. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 43)

3.2.6 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů (dále RPSN) je využívána v případě, kdy chceme zjistit výhodnost úvěru. Tato sazba vyjadřuje procentní podíl z dlužné částky, jež je spotřebitel povinen zaplatit věřiteli za rok. (Radová & Dvořák & Málek, 2009, str. 182)

Od 1. prosince 2016 nabyl účinnosti Zákon o spotřebitelském úvěru, který upravuje kromě spotřebitelského úvěru také úvěr na bydlení. Zákon však nestanovuje přesný výpočet RPSN. Stavební spořitelny proto připravily metodiku výpočtu RPSN u úvěrů ze stavebního spoření, která umožňuje porovnávání úvěrů ze stavebního spoření s nabídkami úvěrových institucí (spotřebitelské půjčky a hypotéky) a vychází ze zákona o spotřebitelském úvěru. Prezidium AČSS přijalo metodiku s účinností od 1. prosince 2016 jako Standard AČSS.

RPSN je počítána podle vzorce:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-tk} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-sl} \quad (3)$$

Kde X je RPSN

C_k jsou objemy čerpání úvěru

D_l jednotlivé platby

t_k reps. s_l je časový okamžik, ve který je prováděno čerpání úvěru a platby³

Ve vzorci RPSN jsou obsaženy jak jednotlivé splátky úvěru, tak i jeho čerpání. Metodika popisuje výpočet hodnoty RPSN k okamžiku T , který je okamžikem předpokládaného uzavření úvěrové smlouvy. Do výpočtu RPSN jsou obsaženy poplatky, které souvisejí s poskytnutím úvěru a jeho splácením a vznikly po okamžiku T (pokud byly zaplacený zvlášť), platby na úvěrový účet, poplatky související s poskytnutím úvěru, které byly účtovány před okamžikem T , dodatečná státní podpora v případě, že byla použita ke splacení úvěru a další náklady. (www.acss.cz)

3.2.7 Poplatky

Stavební spořitelny si za své služby účtují celou řadu poplatků, které jsou upraveny zákonem. Stavební spořitelny jsou povinné uvádět poplatky, které přímo souvisejí s vedením účtu stavebního spoření, do smlouvy o stavebním spoření. Poplatky se mohou v průběhu let měnit například v souvislosti s mírou inflace, ale stavební spořitelna nesmí poplatky měnit pouze z vlastní vůle.

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí obvykle 1 % z cílové částky a stavební spořitelna jím kryje náklady související s nově vzniklou smlouvou. Stavební spořitelny velmi často poskytují na tento poplatek slevu. Poplatek 1 % z rozdílu mezi novou a původní cílovou částkou účastníci platí v případě, kdy chtějí zvýšit cílovou částku (například za účelem žádosti o úvěr ze stavebního spoření). Za vedení účtu požadují stavební spořitelny většinou roční poplatek, který se pohybuje okolo 300 Kč. Tento poplatek je vyžadován také u překlenovacího úvěru. Další poplatky související

³ Čas je počítán od prvního čerpání úvěru v letech, tudíž $t_1 = 0$.

se stavebním spoření jsou poplatky za duplikát výpisu z účtu nebo za písemné potvrzení zůstatku na účtu.

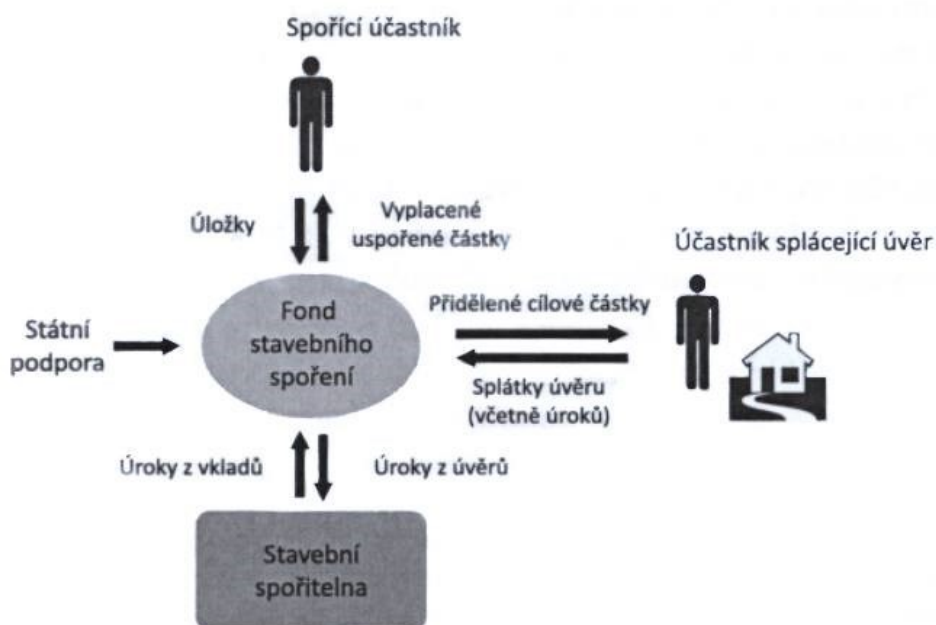
Stavební spořitelna má na základě Všeobecných obchodních podmínek právo zúčtovat všechny došlé platby, které účastník na účet stavebního spoření uskuteční, a pokrýt jimi neuhrazené poplatky. Účastník tedy nemá starost s placením poplatků zvlášť, postará se o to stavební spořitelna. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 31)

3.2.8 Fond stavebního spoření

Fond stavebního spoření je tvořen vklady účastníků stavebního spoření, které jsou sníženy o objem poskytnutých a dosud nezaplacených úvěrů. Jako úvěry jsou zde myšleny pouze úvěry ze stavebního spoření, ne úvěry překlenovací.

Následující obrázek zobrazuje peněžní toky tvořící fond stavebního spoření.

Obr. č. 3: Fond stavebního spoření



Zdroj: Kielar (2010, str. 25)

Z obrázku je zřejmé, že fond stavebního spoření tvoří úložky účastníků stavebního spoření, zálohy státní podpory a splátky poskytnutých úvěrů. Z fondu jsou poté vyplaceny uspořené částky účastníkům, kteří se rozhodnou ukončit smlouvu výpovědí a úvěry účastníkům, jež čerpají úvěr.

Fond stavebního spoření nesmí být záporný, proto nesmí být saldo poskytnutých úvěrů vyšší než saldo vkladů. Stavební spořitelna si pomocí obchodních podmínek hlídá, aby

tato situace nenastala. Stanoví, za jakých podmínek je možné čerpat a splácet úvěr. (Kielar, 2010, str. 25)

3.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření je oblíbený finanční produkt, ale každý takový produkt má své výhody a nevýhody. Od roku, kdy vzniklo stavební spoření v České republice, se výhody poměrně zúžily. Výše státní podpory se snížila, výnosy ze stavebního spoření jsou zdaněny a úroky klesají. I přes tato, na první pohled, negativa má stavební spoření velké množství výhod. (www.cefig.cz)

3.3.1 Výhody stavebního spoření

Mezi výhody stavebního spoření patří:

- vklady jsou pojištěné dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb. do výše 100 % vkladu, maximálně do výše 100 000 eur,
- státní příspěvek maximálně 2 000 Kč/rok,
- garance stálého úroku stanoveného ve smlouvě,
- možnost čerpání úvěru kdykoliv po 2 letech od založení stavebního spoření,
- úvěr do určité výše nemusí být zajištěný,
- nízký úrok z úvěru ze stavebního spoření,
- možnost uzavření více smluv jedním účastníkem
- stavební spoření není omezeno věkem.

3.3.2 Nevýhody stavebního spoření

Mezi nevýhody stavebního spoření patří:

- vstupní poplatek ve výši 1 % ze sjednané cílové částky (může být odpuštěn stavební spořitelnou),
- poplatky za vedení účtu,
- vázací lhůta (minimálně 6 let),
- možnost výpovědi ze strany stavební spořitelny díky Všeobecným obchodním podmínkám.

(www.cefig.cz, www.stavebni-spozeni.com)

3.4 Stavební spoření nezletilých

Stavební spoření je nejvíce využívaný finanční produkt pro nezletilé. Smlouvu o stavebním spoření pro nezletilého uzavírá rodič, ale účet stavebního spoření a také naspořená částka patří nezletilému. Uzavírání smlouvy pro nezletilé je využíváno také proto, že tak rodina dosáhne vyšší státní podpory. Na jednu smlouvu při spoření více než 20 000 Kč ročně účastník dostane podporu 2 000 Kč. Pokud má tedy rodina 4 členy, kteří mají uzavřeno stavební spoření a spoří touto částkou na všechny čtyři účty stavebního spoření, dosáhne státní podpory 8 000 Kč ročně.

3.4.1 Uzavření smlouvy

Smlouva o stavebním spoření je uzavřena zákonným zástupcem nezletilého (většinou je jím rodič). Po uzavření smlouvy může peníze na účet posílat kdokoliv, ale tyto peníze se stávají majetkem nezletilé osoby, pro kterou bylo stavební spoření sjednáno. Rodiče tedy zhodnocují peněžní prostředky ve prospěch svých potomků.

3.4.2 Výpověď smlouvy nezletilého

Rodič provádí za nezletilého pouze běžné úkony související se stavebním spořením. Pokud se nejedná o běžný úkon, musí být schválen soudem. Vypovězení smlouvy o stavebním spoření není jednoznačně stanoveno jako běžný úkon, závisí to na konkrétní situaci.

Jednotlivé stavební spořitelny volí v takovýchto situacích vlastní postupy, které se liší. Při dostatečně nízké částce na účtu stavebního spoření je možné považovat výpověď za běžný úkon, naopak při vysoké částce nebo při sporech mezi rozvedenými rodiči může nastat problém. V situaci, kdy tento problém nastane, stavební spořitelna požaduje podpis od obou rodičů, popřípadě vyžaduje, aby byla výpověď schválena soudem.

3.4.3 Poskytnutí úvěru nezletilému

Poskytnutí úvěru nezletilé osobě musí být vždy schváleno soudem bez výjimky. V momentu uzavření úvěrové smlouvy dojde k zadlužení nezletilého a je na soudu, aby posoudil, zda je to v jeho zájmu. Nezletilý není jediným dlužníkem, ale dlužníkem se stávají i jeho rodiče.

Uzavření úvěrové smlouvy je administrativně komplikované, proto ve většině případů nabízejí stavební spořitelny převedení nároku na úvěr na jinou osobu z rodiny. Nárok je převoditelný pouze v rámci přímé linie, tedy sourozenec či manžel, který má také sjednáno stavební spoření. Důvodem pro toto omezení je obava ze zneužití této možnosti. Lidé by mohli nabízet postoupení nároku na jejich výhodný úvěr za úplatu. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 35)

4 Doporučení ČNB

Česká národní banka provádí pravidelné vyhodnocování situace na hypotečním trhu a sleduje vývoj hypotečních úvěrů v České republice. Na základě těchto poznatků vydává tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových⁴ úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále jen Doporučení), kterým se řídí i stavební spořitelny.

Rizikovými mohou být uvolněné úvěrové standardy, zvyšování cen nemovitostí nebo rychlý růst hypotečních úvěrů, v jejichž důsledku pak mohou v expanzivní části finančního cyklu vznikat podmínky pro akumulaci systémových rizik ve finančním sektoru. ČNB uvádí doporučené limity u vybraných úvěrových ukazatelů a další pravidla, které by měly banky a stavební spořitelny dodržovat.

4.1 Ukazatel LTV

Ukazatel LTV (Loan to Value) vyjadřuje poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Doporučením ČNB je, aby ukazatel nepřesáhl u nových úvěrů 90% hranici. Přípustné je překročení této hranice u úvěrů představujících maximálně 5 % objemu nových úvěrů, ale to pouze v odůvodněných případech, kdy jsou obezřetně posouzeny rizikové charakteristiky klienta a je vysoká pravděpodobnost splacení úvěru.

Ukazatel LTV je počítán podle vzorce:

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (4)$$

4.2 Ukazatel DTI

Ukazatel DTI (Debt to Income) vyjadřuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Horní hranice ukazatele není stanovena, nicméně ČNB upozorňuje, že riziko nesplacení úvěru může být vyšší v případě, kdy celkové zadlužení žadatele převyšuje osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Riziko je také zvýšeno pravděpodobností, že u žadatele dojde ke snížení čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů ze zadlužení. Poskytovatelé úvěrů by si měli stanovit interní limity ukazatele DTI.

⁴ Retailový úvěr je úvěr poskytovaný jedné nebo více fyzickým osobám a je zajištěn nemovitou věcí určenou k bydlení.

Ukazatel DTI je počítán podle vzorce:

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (5)$$

4.3 Ukazatel DSTI

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) vyjadřuje podíl celkových měsíčních splátek žadatele na jeho čistém měsíčním příjmu. S ohledem na stávající epidemiologickou situaci zapříčiněnou koronavirem covid-19 ČNB nestanovuje horní hranici ukazatele, při které by neměl být poskytnut úvěr.

ČNB upozorňuje na problém, který by mohl nastat v případě, kdy žadatel vydává na splácení dluhů více než 40 % svého čistého měsíčního příjmu. Žadatel by tak mohl vystavit sebe i poskytovatele úvěru značnému riziku, pokud by se v budoucnosti vyskytl v nepříznivé situaci a nemohl splatit úvěr. Nepříznivá situace může znamenat snížení čistého příjmu žadatele nebo zvýšení jeho úrokových nákladů z celkového zadlužení.

Ukazatel DSTI je počítán podle vzorce:

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (6)$$

Poskytovatelé úvěrů by měli být při poskytování úvěrů klientům, u kterých ukazatel DTI přesáhne hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %, velmi obezřetní. Klienti by měli být schopni splácet úvěr ze svých vlastních zdrojů, proto by poskytovatelé měli vyhodnocovat, zda klienti budou schopni úvěr takto splácet. Schopnost splácení může být snížena například výrazným poklesem příjmů, ztrátou zaměstnání nebo rozvodem manželů, pokud o úvěr žádali společně a úvěr byl zajištěn nemovitou věcí.

V roce 2020 došlo k uvolnění limitů úvěrových ukazatelů. Limit ukazatele LTV se zvýšil z původních 80 % na 90 %, limit ukazatele DSTI se zvýšil ze 45 % na 50 % a původní limit DTI se zrušil. (www.cnb.cz)

5 Představení jednotlivých stavebních spořitelen

V této kapitole budou představeny stavební spořitelny působící v České republice. Pro účely následující kapitoly budou vybrány 2 stavební spořitelny, které budou srovnány na modelových příkladech.

Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

Raiffeisen stavební spořitelna vznikla 4. září 1993 jako první stavební spořitelna v České republice (ČSOB stavební spořitelna byla založena o čtyři dny později). V roce 1998 se stala součástí finanční skupiny Raiffeisen, jež působí po celém světě. Důležitým milníkem je rok 2008, kdy se stavební spořitelna sloučila s HYPO stavební spořitelnou a stala se tak jejím univerzálním právním nástupcem. Podle výroční zprávy z roku 2019 má Raiffeisen stavební spořitelna 269 zaměstnanců. (www.rsts.cz)

ČSOB Stavební spořitelna, a. s.

ČSOB Stavební spořitelna vznikla 8. září 1993 pod názvem Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) a v současnosti je největší stavební spořitelnou v České republice. Od zahájení své činnosti uzavřela přes 8 milionů smluv o stavebním spoření a poskytla více než 1,1 milionů úvěrů na bydlení. Od roku 2019 se ČMSS stala 100% dceřinou společností ČSOB. S účinností se od 12. března 2021 přejmenovala na ČSOB Stavební spořitelnu a tím dala jasně najevo, že je plnohodnotnou součástí skupiny ČSOB. Pro klienty zůstává vše stejné, jediné, co se mění je logo a slogan, který zní: „Měníme se. Ještě více výhod pro vás.“ (www.cmss.cz)

MONETA Stavební Spořitelna a. s.

Wüstenrot stavební spořitelna se stala po dubnové akvizici roku 2020 součástí Skupiny MONETA a od té chvíle vystupuje pod názvem MONETA Stavební Spořitelna. MONETA Stavební Spořitelna vznikla 18. září 1992 jako Wüstenrot, a.s. a od 17. září 1993, kdy získala bankovní licenci od ČNB, působí na trhu stavebního spoření. Z nejaktuálnější výroční zprávy Wüstenrot stavební spořitelny za rok 2019 je zřejmé, že měla 262 zaměstnanců.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida vznikla 16. prosince 1993 v Praze na Šafránce. Je první stavební spořitelnou, která začala poskytovat úvěry na bydlení. Od začátku svého působení Modrá

pyramida půjčila více než 180 miliard korun a poskytla více než 400 000 úvěrů na bydlení. Stavební spořitelna zaměstnává na 300 zaměstnanců a 700 poradců. Znáмым produktem této stavební spořitelny je Hypoúvěr, což je úvěr, který je zároveň i hypotékou a neslouží jen pro malé rekonstrukce domu nebo bytu. (www.modrapyramida.cz)

Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny, která je také známá jako „Buřinka“, vznikla 22. června 1994 a svou činnost zahájila 1. července 1994. Buřinka vznikla ze všech pěti stavebních spořitelen v České republice jako poslední. V současné době je tato stavební spořitelna součástí Finanční skupiny České spořitelny, což je jedno z nejsilnějších seskupení v republice. V roce 2000 vstoupila do nejsilnější středoevropské finanční skupiny Erste Bank, která má více než 17,5 milionů klientů. Průměrný počet zaměstnanců stavební spořitelny je 198. (www.burinka.cz)

6 Modelové příklady

V této kapitole budou sestaveny dva modelové příklady úvěru ze stavebního spoření. První modelový příklad bude úvěr ze stavebního spoření na částku 2 000 000 Kč, druhý bude na částku 3 200 000 Kč. Pro modelové příklady byly vybrány dvě stavební spořitelny, ČSOB Stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna, které poskytly potřebné informace k sestavení příkladů. Na konci každého modelového příkladu bude zhodnocení, ve kterém bude vybrána stavební spořitelna s lepšími podmínkami.

ČSOB Stavební spořitelna poskytla detailnější informace pro potřeby bakalářské práce, proto budou modelové příklady od této stavební spořitelny obsahovat podrobnější informace než příklady od Raiffeisen stavební spořitelny.

6.1 Modelový příklad č. 1 – úvěr od ČSOB Stavební spořitelny

Mladý pár ve věku 27 a 29 let se dvěma dětmi, kterým je 3 a 5 let, se rozhodl koupit byt ve výši 2 500 000 Kč. Čistý měsíční příjem páru je 25 000 Kč a 18 000 Kč čistého. Pár je schopen financovat z vlastních úspor 500 000 Kč, na zbytek částky, která činí 2 000 000 Kč bude využit úvěr ze stavebního spoření.

Pár nemá založeno stavební spoření a není tak splněna ani jedna podmínka pro přidělení řádného úvěru (spořit minimálně 2 roky, naspořit 35 % z cílové částky a dosáhnout hodnotícího čísla 64). Stavební spořitelna proto poskytne překlenovací úvěr a poté, co budou splněny všechny 3 podmínky, poskytne úvěr řádný. Vzhledem k příjmům klientů a dvou potomkům byl zvolen splátkový kalendář na 29 let a 7 měsíců. Použitá tarifní varianta pro tento úvěr je AktivPlus 30.

6.1.1 Doporučení od ČNB

Každá stavební spořitelna musí při poskytování úvěru ze stavebního spoření vypočítat a zhodnotit ukazatele, kterými ČNB reguluje a ochraňuje trh, osoby i bankovní instituce. Jedná se o ukazatele LTV, DTI a DSTI, které budou níže vypočítány.

Ukazatel LTV je spočítán následovně:

$$LTV = \frac{2\,000\,000}{2\,500\,000} \times 100$$

$$LTV = 80 \%$$

Ukazatel LTV nepřesahuje hranici 90 %, tudíž je požadavek splněn.

Dalším ukazatelem je ukazatel DTI:

$$DTI = \frac{2\,000\,000}{43\,000 \times 12}$$

$$DTI = 3,88$$

Ukazatel DTI by neměl přesahovat hodnotu 8, což je u toho to případu splněno. ČNB již nestanovuje horní hranici u ukazatelů DTI a DSTI, nicméně banky a stavební spořitelny se podle nich dále řídí.

Poslední je ukazatel DSTI:

$$DSTI = \frac{11\,065}{43\,000} \times 100$$

$$DSTI = 25,73 \%$$

Tento ukazatel by neměl přesahovat úroveň 40 %, což je i v tomto případě splněno.

6.1.2 Překlenovací úvěr

Jak již bylo zmíněno, pro překlenovací úvěr je použita sazba 1,69 % p. a. a pro spoření je použita sazba 0,6 % p. a. Překlenovací úvěr bude trvat 17 let a 8 měsíců, dokud nebudou splněny podmínky pro řádný úvěr. Stavební spořitelna nabídla spoření na účet stavebního spoření ve výši 3 200 Kč měsíčně s ohledem na příjmy domácnosti a dvě malé děti. Výhodou je, že klienti mohou jednorázově vložit větší sumu peněz na účet stavebního spoření, a tím zkrátit dobu trvání překlenovacího úvěru.

Tab. č. 2: Překlenovací úvěr ČSOB Stavební spořitelna

| Překlenovací úvěr | |
|--|----------------------|
| Délka trvání | 17 let a 8 měsíců |
| Úroková sazba překlenovacího úvěru | 1,69 % p. a. |
| Na úrocích zapláceno | 594 323,70 Kč |
| Úroková sazba spoření | 0,6 % p. a. |
| Celková platba na účet stavebního spoření | 678 400,00 Kč |
| Zapláceno na poplatcích (za založení, roční) | 27 960,00 Kč |
| Připsaná státní podpora | 33 629,00 Kč |
| Kladné úroky ze spoření | 36 273,60 Kč |
| Zaplacená daň | 5 441,00 Kč |
| Celkem naspořeno | 714 901,60 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od ČSOB Stavební spořitelny)

Z tabulky o překlenovacím úvěru je zřejmé, že za 17 let a 8 měsíců rodina naspoří minimální částku pro to, aby jí byl přidělen úvěr ze stavebního spoření, což je 714 901,60 Kč. Veškeré informace jsou převzaty z modelového případu vytvořeného stavební spořitelnou.

6.1.3 Řádný úvěr

Pro řádný úvěr bude použita sazba 3,6 % p. a., jelikož není známo, jaká sazba bude aktuální v době splácení řádného úvěru. Nejprve bude vypočtena roční anuitní splátka řádného úvěru, úrok a úmor, a poté bude z těchto výpočtů sestaven splátkový kalendář. Úvěr bude splacen za 11 let a 11 měsíců.

Při dosazování do vzorce pro anuitní splátku bude částka 2 000 000 Kč ponížena o naspořenou částku 714 901,60 Kč. Částka tedy bude činit 1 285 098,40 Kč. Ve splátkovém kalendáři bude počítáno se zaokrouhlenou hodnotou 1 285 098 Kč a všechna čísla budou též zaokrouhlena na celá čísla.

Měsíční anuitní splátka:

$$a = 1\,285\,098 \times \frac{\frac{0,036}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,036}{12}\right)^{-142}}$$

$$a = 11\,065 \text{ Kč}$$

Úvěr ze stavebního spoření je splácen měsíčními splátkami, nicméně pro účely bakalářské práce bylo zvoleno roční splácení úvěru, které bude uvedeno ve splátkovém kalendáři.

Roční splátka bude činit:

$$11\,065 \times 12 = 132\,780 \text{ Kč.}$$

Výše úroku bude počítána ze zůstatku úvěru. Budou zde uvedeny výpočty pro první dva měsíce, další měsíce budou počítány obdobně. Ve splátkovém kalendáři bude uvedena vždy suma výsledků pro 12 měsíců (kalendář je veden ročně), kromě posledního roku, kde bude suma pouze 11 měsíců.

Výše úroku pro 1. měsíc:

$$U_1 = 1\,285\,098 \times \frac{0,036}{12}$$

$$U_1 = 3\,855 \text{ Kč}$$

Výše úroku pro 2. měsíc:

$$U_2 = 1\,277\,888 \times \frac{0,036}{12}$$

$$U_2 = 3\,834 \text{ Kč}$$

Úmor bude vypočítán jako rozdíl anuitní splátky a úroku a zůstatek úvěru jako rozdíl zůstatku úvěru v minulém roce a úmoru. Pro první rok tedy činí:

$$132\,780 - 44\,822 = 87\,958 \text{ Kč}$$

Tab. č. 3: Splátkový kalendář ČSOB Stavební spořitelna

| Rok | Anuita | Úrok | Úmor | Zůstatek úvěru |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------|---------------------------------------|
| 0 | | | | 1 285 098,- |
| 1 | 132 780,- | 44 822,- | 87 958,- | 1 197 140,- |
| 2 | 132 780,- | 41 602,- | 91 178,- | 1 105 962,- |
| 3 | 132 780,- | 38 265,- | 94 515,- | 1 011 447,- |
| 4 | 132 780,- | 34 806,- | 97 974,- | 913 473,- |
| 5 | 132 780,- | 31 220,- | 101 560,- | 811 913,- |
| 6 | 132 780,- | 27 503,- | 105 277,- | 706 637,- |
| 7 | 132 780,- | 23 650,- | 109 130,- | 597 506,- |
| 8 | 132 780,- | 19 656,- | 113 124,- | 484 382,- |
| 9 | 132 780,- | 15 515,- | 117 265,- | 367 118,- |
| 10 | 132 780,- | 11 224,- | 121 556,- | 245 561,- |
| 11 | 132 780,- | 6 775,- | 126 005,- | 119 556,- |
| 12 (jen 11 měsíců) | 121 715,- | 2 163,- | 119 552,- | 4,- (způsobeno zaokrouhlováním) |
| Celkem | 1 582 295,- | 297 201,- | 1 285 094,- | |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od ČSOB Stavební spořitelny)

V posledním měsíci zbývají splatit 4,- Kč, to je ovšem způsobeno zaokrouhlováním. V případě, kdy by bylo počítáno s nezaokrouhlenými částkami, by vyšla nula.

6.2 Modelový příklad č. 1 – úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny

Jak už bylo zmíněno v předchozím příkladu, pár nemá založeno stavební spoření, proto bude využit překlenovací úvěr a poté, co budou splněny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, stavební spořitelna poskytne řádný úvěr. Tarif poskytnutý stavební spořitelnou se nazývá HYPO U 173, úroková sazba překlenovacího úvěru činí 1,54 % p. a. a úroková sazba pro spoření bude 0,1 % p. a. Opět bude s touto sazbou

počítáno po celou dobu trvání překlenovacího úvěru. Úroková sazba řádného úvěru bude činit 2,99 % p. a. a také s ní bude počítáno po celou dobu trvání úvěru.

6.2.1 Doporučení ČNB

Nyní budou vypočteny ukazatele LTV, DTI a DSTI. Výpočet LTV a DTI je stejný jako v předchozím příkladu, proto zde budou uvedeny pouze výsledky.

Ukazatel LTV:

$$LTV = 80 \%$$

Ukazatel DTI:

$$DTI = 3,88$$

Ukazatel DSTI:

$$DSTI = \frac{9\,163}{43\,000} \times 100$$

$$DSTI = 21,31 \%$$

V případě úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny jsou opět všechna doporučení ČNB splněna. Ukazatel LTV nepřesahuje 90 %, ukazatel DTI nepřesahuje hodnotu 8 a ukazatel DSTI nepřesahuje 40 %.

6.2.2 Překlenovací úvěr

Sazba překlenovacího úvěru činí 1,54 % p. a. a sazba spoření činí 0,1 % p. a. Překlenovací úvěr bude trvat 15 let a 5 měsíců, dokud nebudou splněny podmínky pro řádný úvěr. I v tomto případě bude vytvořena tabulka s údaji získanými od stavební spořitelny.

Tab. č. 4: Překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna

| Překlenovací úvěr | |
|------------------------------------|-------------------|
| Délka trvání | 15 let a 5 měsíců |
| Úroková sazby překlenovacího úvěru | 1,54 % p. a. |
| Na úrocích celkem zaplaceno | 475 450,00 Kč |
| Úroková sazba spoření | 0,1 % p. a. |
| Celkem naspořeno | 713 516,98 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od Raiffeisen stavební spořitelny)

6.2.3 Řádný úvěr

Pro řádný úvěr bude použita sazba 2,99 % p. a. a opět s ní bude počítáno po celou dobu trvání úvěru. Bude vypočtena měsíční anuitní splátka, úrok a úmor a bude sestaven splátkový kalendář.

Ve vzorci bude použita zaokrouhlená částka 1 286 483 Kč, která byla získána odečtením naspořené částky 713 516,98 Kč od 2 000 000 Kč. Splátkový kalendář bude zaokrouhlen na celá čísla.

Měsíční anuitní splátka:

$$a = 1\,286\,483 \times \frac{\frac{0,0299}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-173}}$$

$$a = 9\,163 \text{ Kč}$$

Výše úroku pro 1. měsíc:

$$U_1 = 1\,286\,483 \times \frac{0,0299}{12}$$

$$U_1 = 3\,205 \text{ Kč}$$

Výše úroku pro 2. měsíc:

$$U_2 = 1\,277\,888 \times \frac{0,0299}{12}$$

$$U_2 = 3\,191 \text{ Kč}$$

Splátkový kalendář je veden ročně, proto budou výsledky shrnuty do ročních plateb. Výše úmoru a zůstatku úvěru je počítána stejně, jako v předchozím příkladu.

Tab. č. 5: Splátkový kalendář Raiffeisen stavební spořitelna

| Rok | Anuita | Úrok | Úmor | Zůstatek úvěru |
|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 0 | | | | 1 286 483 |
| 1 | 109 956,- | 37 478,- | 72 478,- | 1 214 005,- |
| 2 | 109 956,- | 35 281,- | 74 675,- | 1 139 330,- |
| 3 | 109 956,- | 33 017,- | 76 939,- | 1 062 391,- |
| 4 | 109 956,- | 30 685,- | 79 271,- | 983 120,- |
| 5 | 109 956,- | 28 282,- | 81 674,- | 901 446,- |
| 6 | 109 956,- | 25 806,- | 84 150,- | 817 296,- |
| 7 | 109 956,- | 23 255,- | 86 701,- | 730 596,- |
| 8 | 109 956,- | 20 627,- | 89 329,- | 641 267,- |
| 9 | 109 956,- | 17 919,- | 92 037,- | 549 230,- |
| 10 | 109 956,- | 15 129,- | 94 827,- | 454 404,- |
| 11 | 109 956,- | 12 255,- | 97 701,- | 356 703,- |
| 12 | 109 956,- | 9 293,- | 100 663,- | 256 040,- |
| 13 | 109 956,- | 6 242,- | 103 714,- | 152 326,- |
| 14 | 109 956,- | 3 098,- | 106 858,- | 45 468,- |
| 15 (pouze 5 měsíců) | 45 815,- | 340,- | 45 475,- | -6 (způsobeno zaokrouhlováním) |
| Celkem | 1 585 199,- | 298 710,- | 1 286 489,- | |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od Raiffeisen stavební spořitelny)

6.2.4 Zhodnocení

Důležité informace, které vyplývají z modelových příkladů od obou stavebních spořitelen, budou přehledně zobrazeny v tabulce níže. Tabulka bude doplněna o předpokládané RPSN, které bylo poskytnuto stavebními spořitelny.

Tab. č. 6: Srovnání stavebních spořitelen - modelový příklad č. 1

| | ČSOB Stavební spořitelna | Raiffeisen stavební spořitelna |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| Celková délka úvěru | 29 let a 7 měsíců | 29 let a 10 měsíců |
| Úroková sazba překlenovacího úvěru | 1,69 % p. a. | 1,54 % p. a. |
| Úroková sazba spoření | 0,6 % p. a. | 0,1 % p. a. |
| Celkem naspořeno | 714 901,60 Kč | 713 516,98 Kč |
| Úroková sazba řádného úvěru | 3,6 % p. a. | 2,99 % p. a. |
| Celkem zapláceno v anuitních splátkách | 1 582 295,00 Kč | 1 585 199,00 Kč |
| Předpokládané RPSN | 2,67 % p. a. | 2,51 % p. a. |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od stavebních spořitelen)

Tabulka obsahuje základní kritéria na základě kterých lze úvěry porovnávat. Detailnější informace, jako jsou například poplatky, úroky z vkladů nebo celkové finanční zatížení, nebylo možné uvést, jelikož Raiffeisen stavební spořitelna neposkytla tak podrobné informace jako ČSOB Stavební spořitelna.

Pokud by se měla rodina rozhodnout, kde bude čerpat úvěr ze stavebního spoření, měla by se přiklonit k Raiffeisen stavební spořitelně. Celková doba splácení úvěru je sice o 3 měsíce delší než v případě ČSOB Stavební spořitelny, ale úroková sazba překlenovacího a řádného úvěru je nižší. V neposlední řadě je nutné zmínit předpokládanou RPSN, která také vychází u Raiffeisen stavební spořitelny nižší. Naopak plusem u ČSOB Stavební spořitelny je výrazně vyšší úroková sazba spoření.

6.3 Modelový příklad č. 2 - úvěr od ČSOB Stavební spořitelny

Pár ve věku 36 a 40 let se třemi dětmi, kterým jsou 4, 7 a 12 let, chce požádat o úvěr ze stavebního spoření na koupi rodinného domu. Cena rodinného domu činí 4 000 000 Kč. Pár má možnost financovat z vlastních úspor 800 000 Kč a na zbytek částky, která činí 3 200 000 Kč, požádá o úvěr ze stavebního spoření. Čistý měsíční příjem páru činí 40 000 Kč a 35 000 Kč.

6.3.1 Doporučení ČNB

I v tomto modelovém příkladu budou nejdříve vypočteny ukazatele LTV, DTI a DSTI.

Ukazatel LTV:

$$LTV = \frac{3\,200\,000}{4\,000\,000} \times 100$$

$$LTV = 80 \%$$

Ukazatel DTI:

$$DTI = \frac{3\,200\,000}{75\,000 \times 12}$$

$$DTI = 3,56$$

Ukazatel DSTI:

$$DSTI = \frac{19\,142}{75\,000} \times 100$$

$$DSTI = 25,52 \%$$

Jak již bylo zmíněno u prvního modelového příkladu, ČNB zrušila horní hranici ukazatelů DTI a DSTI, nicméně stavební spořitelny a banky se jimi dále řídí. I v tomto druhém modelovém příkladu byla splněna doporučení ČNB. Ukazatel LTV nepřesahuje 90 %, ukazatel DTI nepřesahuje hodnotu 8 a ukazatel DSTI nepřesahuje 40 %.

6.3.2 Překlenovací úvěr

Ani v tomto modelovém příkladu neuvažujeme, že mají klienti založené stavební spoření a nějakou dobu spoří. Proto zde bude opět využit překlenovací úvěr a poté přidělen úvěr řádný. Vzhledem k tomu, že rodina nechce splácet úvěr velmi vysokou částkou, úplné splacení úvěru proběhne za 24 let a 8 měsíců. V tomto případě byla zvolena tarifní

varianta překlenovacího a řádného úvěru s názvem AktivPlus 25. Úroková sazba, kterou budou úročeny úroky z překlenovacího úvěru je ve výši 1,69 % p. a. Opět bude s touto sazbou počítáno i v případě řádného úvěru, jelikož není známo, jaká sazba bude za několik let aktuální. Úroková sazba spoření bude činit 0,6 % p. a.

Tab. č. 7: Překlenovací úvěr ČSOB Stavební spořitelna

| Překlenovací úvěr | |
|--|-----------------|
| Délka trvání | 14 let |
| Úroková sazba překlenovacího úvěru | 1,69 % p. a. |
| Na úrocích zapláceno | 757 125,60 Kč |
| Úroková sazba spoření | 0,6 % p. a. |
| Celková platba na účet stavebního spoření | 1 135 680,00 Kč |
| Zapláceno na poplatcích (za založení, roční) | 25 800,00 Kč |
| Připsaná státní podpora | 26 000,00 Kč |
| Kladné úroky ze spoření | 48 260,60 Kč |
| Zaplacená daň | 7 239,20 Kč |
| Celkem naspořeno | 1 176 901,50 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od ČSOB stavební spořitelny)

6.3.3 Řádný úvěr

Pro řádný úvěr bude opět uvažována sazba 3,6 % p. a. po celou dobu splácení úvěru. V tomto případě budou uvedeny pouze výsledky splátkového kalendáře.

Tab. č. 8: Řádný úvěr ČSOB Stavební spořitelna

| Řádný úvěr | |
|--------------------|-------------------|
| Délka trvání | 10 let a 8 měsíců |
| Výše úvěru | 2 023 099,00 Kč |
| Úroková sazba | 3,6 % p. a. |
| Celková výše anuit | 2 450 176,00 Kč |
| z toho úroky | 418 083,00 Kč |
| z toho úmory | 2 032 093,00 Kč |
| Předpokládané RPSN | 2,74 % p. a. |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od ČSOB Stavební spořitelny)

6.4 Modelový příklad č. 2 – úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny

Jak již bylo uvedeno, rodina chce požádat o úvěr ze stavebního spoření na částku 3 200 000 Kč. Částku 800 000 Kč bude financovat z vlastních úspor. I v tomto případě chce úvěr splácet v menších splátkách, proto bude celková doba trvání úvěru 25 let a 3 měsíce.

6.4.1 Doporučení ČNB

Opět zde budou vypočítány ukazatele LTV, DTI a DSTI. Výpočet ukazatele LTV a DTI je stejný jako v předchozím příkladu, budou zde proto uvedeny pouze výsledky.

Ukazatel LTV:

$$LTV = 80 \%$$

Ukazatel DTI:

$$DTI = 3,56$$

Ukazatel DSTI:

$$DSTI = \frac{19\,142}{75\,000} \times 100$$

$$DSTI = 25,52 \%$$

V druhém modelovém příkladu od Raiffeisen stavební spořitelny jsou též splněna všechna doporučení ČNB. Ukazatel LTV nepřesahuje 80 %, ukazatel DTI nepřesahuje hodnotu 8 a poslední ukazatel DSTI nepřesahuje 40 %.

6.4.2 Překlenovací úvěr

Raiffeisen stavební spořitelna nabídla pro tento úvěr stejný tarif jako u modelu č. 1, tedy HYPO 173. Úroková sazba v případě překlenovacího úvěru činí 1,54 p. a. a úroková sazba spoření 0,1 % p. a. Překlenovací úvěr bude využit po dobu 11 let a 5 měsíců a poté bude čerpán úvěr řádný.

Tab. č. 9: Překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna

| Překlenovací úvěr | |
|------------------------------------|-------------------|
| Délka trvání | 11 let a 5 měsíců |
| Úroková sazby překlenovacího úvěru | 1,54 % p. a. |
| Na úrocích celkem zapláceno | 563 070,00 Kč |
| Úroková sazba spoření | 0,1 % p. a. |
| Celkem naspořeno | 1 141 801,00 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od Raiffeisen stavební spořitelny)

6.4.3 Řádný úvěr

Pro řádný úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny bude činit úroková sazba 2,99 % p. a. po celou dobu splácení řádného úvěru. Opět zde budou v tabulce zobrazeny pouze souhrnné výsledky splátkového kalendáře.

Tab. č. 10: Řádný úvěr Raiffeisen stavební spořitelna

| Řádný úvěr | |
|--------------------|--------------------|
| Délka trvání | 13 let a 10 měsíců |
| Výše úvěru | 2 058 199,00 Kč |
| Úroková sazba | 2,99 % p. a. |
| Celková výše anuit | 2 432 024,00 Kč |
| z toho úroky | 373 768,00 Kč |
| z toho úmory | 2 058 256,00 Kč |
| Předpokládané RPSN | 2,43 % p. a. |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od Raiffeisen stavební spořitelny)

6.4.4 Zhodnocení

Stavební spořitelny budou opět srovnány na základě důležitých informací vyplývajících z úvěru o stavebním spoření a bude vybrána stavební spořitelna s lepšími podmínkami.

Tab. č. 11: Srovnání stavebních spořitelen - modelový příklad č. 2

| | ČSOB Stavební spořitelna | Raiffeisen stavební spořitelna |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| Celková délka úvěru | 24 let a 8 měsíců | 25 let a 3 měsíce |
| Úroková sazba překlenovacího úvěru | 1,69 % p. a. | 1,54 % p. a. |
| Úroková sazba spoření | 0,6 % p. a. | 0,1 % p. a. |
| Celkem naspořeno | 1 176 901,50 Kč | 1 141 801,00 Kč |
| Úroková sazba řádného úvěru | 3,6 % p. a. | 2,99 % p. a. |
| Celkem zapláceno v anuitních splátkách | 2 450 176,00 Kč | 2 432 024,00 Kč |
| Předpokládané RPSN | 2,74 % p. a. | 2,43 % p. a. |

Zdroj: vlastní zpracování (na základě informací od stavebních spořitelen)

Pokud neuvažujeme dobu trvání úvěru, pak i v tomto modelovém příkladu vychází výhodněji úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny. Nejvýrazněji je rozdíl vidět u RPSN, která je téměř o tři desetiny nižší než RPSN u ČSOB Stavební spořitelny.

I v tomto modelovém příkladu nebyly uvažovány poplatky, státní podpora či celkové finanční zatížení, jelikož informace poskytnuté od Raiffeisen stavební spořitelny nebyly stejně podrobné jako informace od ČSOB Stavební spořitelny.

Závěr

Investici do vlastního domu či bytu předchází velké rozhodování. Lidé většinou nedisponují tak velkými finančními prostředky, aby si mohli dovolit financovat bydlení pouze z vlastních úspor. Pro financování vlastního bydlení je možné využít hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, který je předmětem této bakalářské práce.

Historie stavebního spoření sahá do 19. století, kdy vznikly první stavební spořitelny na území Německa a Rakousko-Uherska. V roce 1993 byly založeny první stavební spořitelny i na našem území. Dnes působí na území České republiky pět stavebních spořitelen, které nabízejí svým klientům spořicí a úvěrové produkty. Každá stavební spořitelna nabízí jiné spořicí a úvěrové produkty, a proto je výběr velmi rozmanitý.

Stavební spoření je velmi oblíbeným produktem, který nabízí řadu výhod. Atraktivní součástí spořicí fáze je státní podpora, kterou má možnost získat každý účastník stavebního spoření, který spoří. Státní podporou stát motivuje obyvatele ke spoření finančních prostředků. Výše státní podpory se od roku 1993 několikrát změnila a nyní je možné získat státní podporu v maximální výši 2 000 Kč ročně. Vklady na účtu stavebního spoření jsou pojištěny na 100 % do částky 100 000 eur, čímž se stavební spoření stává téměř bezrizikovým. V době, kdy účastník čeká na přidělení řádného úvěru je možné využít překlenovací úvěr. Stavební spoření má také své nevýhody, jako je například šestiletá vázací doba, při jejímž porušení účastník přichází o veškerou státní podporu. V práci jsou též zmíněna doporučení České národní banky, která sestávají z ukazatelů LTV, DTI a DSTI a stavební spořitelny se jimi řídí.

V praktické části bakalářské práce byly zobrazeny dva modelové příklady a každý z příkladů byl namodelován u dvou stavebních spořitelen. Pro srovnání byla vybrána ČSOB Stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna. V prvním modelovém příkladu vystupovala rodina, která žádala o úvěr ze stavebního spoření na částku 2 000 000 Kč a druhý modelový příklad řešil úvěr ze stavebního spoření pro rodinu, která žádala o částku 3 200 000 Kč. V závěrečném srovnání prvního i druhého modelového příkladu vyšel výhodněji úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny. Ze získaných poznatků je zřejmé, že žadatelé o úvěr ze stavebního spoření musejí vzít v potaz celou řadu kritérií. Jedním z nejdůležitějších hledisek výběru vhodného úvěru je výše roční procentní sazby nákladů, která je u každého úvěru jinak velká. Nejnižší výše RPSN vyšla u druhého modelového příkladu v případě úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební

spořitelny a její výše činila 2,43 % p. a. Dále je také nutno sledovat výši úrokové sazby u překlenovacího a řádného úvěru a také celkovou dobu splacení úvěru.

Při výběru úvěru ze stavebního spoření je důležitá informovanost žadatele o úvěr. Je klíčové získat nabídky od několika stavebních spořitelen a vybrat si tak nejlepší možnost. Úrokové sazby se neustále mění a nabídka, která byla aktuální tento týden, již nemusí být aktuální za čtrnáct dní.

Vypracování této práce bylo velkým přínosem a rozšířením celkového vnímání stavebního spoření. V bakalářské práci by bylo možné se také více zabývat problematikou spoření, ovšem to rozsah této práce neumožňuje.

Seznam použité literatury

- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde.
- Kielar P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. (1.vyd.). Praha, Česko: Ekopress.
- 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 Publishing.
- Syrový P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5. vyd.). Praha, Česko: Grada Publishing.

Seznam použitých internetových zdrojů

- Asociace českých stavebních spořitel (2020). *Asociace českých stavebních spořitel: AČSS*. Dostupné 12. 08. 2020 z <http://www.acss.cz/cz/o-nas/>
- Asociace českých stavebních spořitel (2020). *Asociace českých stavebních spořitel: AČSS*. Dostupné 23. 08. 2020 z <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/otazky-a-odpovedi/co-je-to-cilova-castka/>
- Asociace českých stavebních spořitel (2020). *Asociace českých stavebních spořitel: AČSS*. Dostupné 23. 08. 2020 z <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>
- Asociace českých stavebních spořitel (2020). *Asociace českých stavebních spořitel: AČSS*. Dostupné 29. 12. 2020 z <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/sekto-stavebnih-sporeni-ma-jednotny-standard-vypoctu-rpsn-poskytovanych-uveru-reaguje-tim-na-novou-legislativu/>
- CEFIG (2015). *Centrum finanční gramotnosti*. Dostupné 4. 11. 2020 z <https://www.cefig.cz/clanky/stavebni-sporeni>
- Česká národní banka (2020). *Česká národní banka*. Dostupné 28. 12. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/finančni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>
- Českomoravská stavební spořitelna (2020). *Českomoravská stavební spořitelna, ČMSS*. Dostupné 10. 11. 2020 z <https://www.cmss.cz/>
- Finance (2020). *Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. Dostupné 6. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>
- GEPARD FINANCE (2017). *Hypotéky s nejnižším úrokem. GEPARD FINANCE*. Dostupné 28. 10. 2020 z <https://www.gpf.cz/vyplati-se-preklenovaci-uver>
- Hlídací pes (2020). *Hlídací pes – Žurnalistika ve veřejném zájmu*. Dostupné 5. 9. 2020 z <https://hlidacipes.org/skoro-80-procent-cechu-bydli-ve-vlastnim-najem-voli-chudi-z-ustecka-a-ostravska-i-rada-prazanu/>
- Ing. Tomáš Nidetzský (2020). *Česká národní banka*. Dostupné 29. 12. 2020 z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_09_21320180.pdf

- Internet Info (2020). *Měšec.cz – váš průvodce finančním světem*. Dostupné 7. 10. 2020 z (<https://prodej.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/texty/stavebni-sporeni-2017/>)
- Ministerstvo financí České republiky (2019). *Ministerstvo financí ČR*. Dostupné 28. 10. 2020 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2019/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-35300>
- Ministerstvo financí České republiky, (2010). *Ministerstvo financí ČR*. Dostupné 7. 10. 2020 z <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/metodiky/2010/informace-k-novym-podminkam-stavebniho-9513>
- Ministerstvo financí České republiky, (2017). *Ministerstvo financí ČR*. Dostupné 31. 10. 2020 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/zakladni-informace>
- Modrá pyramida stavební spořitelna. *Modrá pyramida – Úvěry a stavební spoření*. Dostupné 10. 11. 2020 z <https://www.modrapyramida.cz/>
- MONETA, Money Bank (2020). *MONETA Money Bank: Online, i na pobočce*. Dostupné 15. 11. 2020 z <https://www.moneta.cz/>
- Monika Veselíková (2017). *Peníze. Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně*. Dostupné 25. 08. 2020 z <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/327703-stavebni-sporeni-jak-nastavit-cilovou-castku>
- Petr Kielar (2020). *Stavebky. Stavební spoření přesně a objektivně*. Dostupné 25. 8. 2020 z <https://www.stavebky.cz/vyse-statni-podpory-a-zpusob-vypoctu/>
- Petr Kielar (2020). *Stavebky. Stavební spoření přesně a objektivně*. Dostupné 28. 12. 2020 z <https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
- Petra Vodstrčilová (2020). *Česká národní banka*. Dostupné 28. 12. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>
- Radek Novák, Tereza Hrtúsová, Tomáš Kozelský (2020). *eDOTACE – dotace, dotační programy – váš průvodce světem dotací*. Dostupné 5. 9. 2020 z <http://www.edotace.cz/clanky/najemni-bydleni-jak-ziji-obyvatele-ceske-republiky>
- Raiffeisen stavební spořitelna (2020). *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* Dostupné 4. 11. 2020 z <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/jsou-vklady-u-raiffeisen-stavebni-sporitelny-pojisteny/>
- Raiffeisen stavební spořitelna (2020). *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* Dostupné 15. 11. 2020 z <https://www.rsts.cz/>
- Stavební spořitelna České spořitelny (2020). *Buřinka – úvěr na bydlení – S námi na to máte*. Dostupné 25. 11. 2020 z <https://www.burinka.cz/>
- Šárka Višková (2005). *Finexpert*. Dostupné 31. 10. 2020 z <https://finexpert.e15.cz/majimemci-snazsi-cestu-k-vlastnimu-bydleni>
- WordPres (2020). *Stavební spoření*. Dostupné 4. 11. 2020 z <https://www.stavebni-sporeni.com/vyhody-nevyhody/>

Použité firemní publikace a interní materiály

Česká národní banka (2020). *Úřední sdělení České národní banky ze dne 1. dubna 2020*. Dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_09_21320180.pdf

Použité zákony

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

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.

Zákon č. 586/1993 Sb., o daních z příjmů

Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tab. č. 1: Souhrn podmínek a poplatků stavebních spořitelen za zvýšení cílové částky | 22 |
| Tab. č. 2: Překlenovací úvěr ČSOB Stavební spořitelna..... | 39 |
| Tab. č. 3: Splátkový kalendář ČSOB Stavební spořitelna..... | 41 |
| Tab. č. 4: Překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna | 43 |
| Tab. č. 5: Splátkový kalendář Raiffeisen stavební spořitelna | 44 |
| Tab. č. 6: Srovnání stavebních spořitelen - modelový příklad č. 1 | 45 |
| Tab. č. 7: Překlenovací úvěr ČSOB Stavební spořitelna..... | 47 |
| Tab. č. 8: Řádný úvěr ČSOB Stavební spořitelna | 48 |
| Tab. č. 9: Překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna | 49 |
| Tab. č. 10: Řádný úvěr Raiffeisen stavební spořitelna..... | 50 |
| Tab. č. 11: Srovnání stavebních spořitelen - modelový příklad č. 2 | 50 |

Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obr. č. 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření | 20 |
| Obr. č. 2: Složení cílové částky stavebního spoření | 25 |
| Obr. č. 3: Fond stavebního spoření | 29 |

Abstrakt

Bajanová, M. (2021). *Stavební spoření v České republice* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, spoření, státní podpora

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku stavebního spoření v České republice. Teoretická část charakterizuje produkt stavebního spoření, historii a právní úpravu stavebního spoření. Součástí jsou také výpočty anuitní splátky, výše úroků a roční procentní sazby nákladů. Dále jsou zde uvedeny tři ukazatele, které představují doporučení České národní banky. Praktická část se zaměřuje na výpočet dvou modelových příkladů úvěru ze stavebního spoření s využitím překlenovacího úvěru. Každý příklad je vypočten v případě poskytnutí úvěru ČSOB Stavební spořitelnou nebo Raiffeisen stavební spořitelnou. Součástí prvního modelového příkladu je i výpočet splátkového kalendáře, který je uveden u obou stavebních spořitelen. Modelové příklady jsou vždy srovnány mezi těmito dvěma stavebními spořitelny a je vybrána výhodnější možnost. Praktická část také stručně charakterizuje stavební spořitelny působící na území České republiky.

Abstract

Bajanová, M. (2021). *Building savings in the Czech Republic* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: building savings, building savings loan, bridging loan, saving, state contribution

This bachelor thesis focuses on the issue of building savings in the Czech Republic. The theoretical part characterizes the product named building savings, history and legislation of building savings. This bachelor thesis includes calculations of the annuity payment, the amount of interest and the annual percentage rate of charge. There are also three indicators that represent the recommendations of the Czech National Bank. The practical part focuses on the calculation of two model examples of a building savings loan using a bridging loan. Each example is calculated in the case of a loan provided by ČSOB Stavební spořitelna or Raiffeisen stavební spořitelna. The first example model includes an illustration of the repayment calendar, which is given at both building societies. Model examples are always compared between these two building societies and more advantageous option is chosen. The practical part also briefly characterizes building societies operating in the Czech Republic.