

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Stavební spoření

Building savings

Fremrová Petra

Plzeň 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Stavební spoření“

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

V Plzni, dne

.....

podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěla velmi poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce, Ing. Mgr. Milanovi Svobodovi, za věcné rady a veškerý volný čas, který mi věnoval.

Obsah

Úvod	7
1. Charakteristika stavebního spoření	9
1.1 Historie a vznik stavebního spoření	9
1.2 Zákony a podmínky	11
1.3 Státní podpora.....	12
1.4 Smlouva o stavebním spoření.....	12
1.4.1 Povinné náležitosti smlouvy	13
1.4.2 Možnosti ukončení smlouvy	13
1.5 Fáze spoření a přidělení cílové částky	14
1.5.1 Minimální doba spoření.....	15
1.5.2 Naspoření minimální částky potřebné pro přidělení cílové částky.....	15
1.5.3 Dosažení stanoveného hodnotícího čísla	15
1.6 Rozhodování klienta	16
1.7 Fáze úvěrová a překlenovací úvěr	16
1.8 Novely zákona o stavebním spoření a jejich důsledky pro klienty	18
2. Matematické výpočty pro analyzování stavebního spoření	22
2.1 Spoření krátkodobé předlhůtní	22
2.2 Spoření krátkodobé polhůtní	24
2.3 Spoření dlouhodobé předlhůtní.....	26
2.4 Spoření dlouhodobé polhůtní.....	28
2.5 Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření.....	29
2.6 Kombinace krátkodobého a dlouhodobého polhůtního spoření	30
2.7 Státní podpora.....	31
2.8 Vnitřní výnosové procento	33
2.9 Úvěrový produkt.....	34
3. Stavební spoření jako spořicí produkt.....	36
3.1 Stavební spoření v jednotlivých letech	36
3.1.1 Modelová situace stavebního spoření do roku 2003.....	36
3.1.2 Modelová situace stavebního spoření od roku 2004 a 2011	38
3.2 Stavební spoření u daných stavebních spořitelén od roku 2011	42

3.3	Stavební spoření a jiné spořicí produkty	44
3.4	Výhody a nevýhody stavebního spoření jako spořicího produktu.....	52
4.	Stavební spoření jako úvěrový produkt.....	53
4.1	Hypoteční úvěr.....	53
4.1.1	Náklady hypotéky	53
4.1.2	Splácení hypotečního úvěru.....	54
4.1.3	Typy hypoték	55
4.2	Úvěr ze stavebního spoření.....	55
4.3	Modelový příklad úvěru ve výši 800.000 Kč	56
4.3.1	ČSOB hypotéka ve výši 800.000 Kč	56
4.3.2	Úvěr ze stavebního spoření ve výši 800.000 Kč.....	57
4.4	Modelový příklad úvěru ve výši 2.000.000 Kč	60
4.4.1	ČSOB hypotéka ve výši 2.000.000 Kč	60
4.4.2	Úvěr ze stavebního spoření ve výši 2.000.000 Kč.....	61
4.5	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření	63
	Závěr.....	64
	Seznam tabulek.....	66
	Seznam obrázků.....	68
	Seznam použitých zkratk a značek	69
	Seznam použité literatury	70
	Seznam příloh	72

Úvod

V minulém století žil americký psycholog jménem Abraham Harold Maslow, autor hierarchie lidských potřeb, známé jako pyramida s pěti stupni, které jsou řazené od těch nezákladnějších potřeb jedince až po jeho seberealizaci. Tento muž zařadil hned po fyziologických potřebách stupeň potřeby jistoty a bezpečí, do kterého spadá mimo jiné i jistota domova, jistota mít kde bydlet a s tím související jistota bezpečí. Člověk, který nemá kde bydlet, se jen stěží může cítit bezpečně. Stává se člověkem vyřazeným ze společnosti, bezdomovcem, člověkem téměř neschopným uplatnit se na trhu práce. Proto je možnost mít kde bydlet jednou ze základních lidských potřeb člověka.

A zřejmě to je důvod, proč se lidé snaží zaopatřit vlastním domovem. Domovem, který si jednou pořídí a zůstane jim do konce života. Investice do bydlení se tak stává pro většinu lidí všude na světě jednou z největších investic v jejich životě. Ne každý si ale v dnešní době může dovolit vynaložit jednorázově miliony korun na koupi bytu či domu podle představ či potřeb. A jaké mají tito lidé tedy možnosti? Kde mají vzít statisíce, aby si pořídili i ten nejprostší byt? Odpovědí jsou dnešní možnosti financování bydlení. Jednou z těchto možností je i stavební spoření, o kterém pojednává tato bakalářská práce.

První kapitola se zabývá charakteristikou stavebního spoření. Kde a kdy tento produkt vznikl, co je jeho cílem, z jakých fází se skládá apod. Vzhledem k tomu, že od doby, kdy se stavební spoření objevilo v České republice, byl zákon o stavebním spoření několikrát novelizován, jsou v této kapitole zařazeny i nejdůležitější změny stavebního spoření a jejich dopady na občany, kteří mají založenou smlouvu o stavebním spoření.

V druhé kapitole jsou uvedeny matematické výpočty budoucí hodnoty finančních prostředků a výpočty pro analyzování stavebního spoření.

Následující kapitoly analyzují stavební spoření z hlediska spořicího a úvěrového produktu.

Toto téma bylo vybráno záměrně, a to z toho důvodu, že je v dnešní době stavební spoření v České republice stále diskutovanějším tématem a v médiích zaznívají stále častěji rozdílné názory co se výhodnosti, resp. nevýhodnosti daného produktu týče.

Cílem této práce je zjistit jaké dopady mají neustálé novelizace zákona na klienty, zda je i přes veškeré jeho změny stále výhodné uzavírat nové smlouvy. Zda je v případě

potřeby půjčit si finanční prostředky výhodnější úvěr ze stavebního spoření či úvěr hypoteční. Tato bakalářská práce se především soustředí, vzhledem k vymezenému rozsahu práce, na spořicí fázi stavebního spoření s cílem analyzovat výhodnost stavebního spoření oproti jinému spořicímu účtu. Dalším cílem je zjistit, jaká stavební spořitelna poskytuje v dnešní době nejvýhodnější podmínky pro klienty.

1. Charakteristika stavebního spoření

1.1 Historie a vznik stavebního spoření

Založení první instituce, která měla připomínat pozdější stavební spořitelny, proběhlo v roce 1775 v Birminghamu v Anglii pod názvem Ketley's Building Society. Cílem těchto institucí bylo nejen získání finančních prostředků pro zúčastněné střadatele pro potřeby bydlení, ale i rozvíjející se podnikání drobných řemeslníků. Neboť právě vzájemná pomoc a spolupráce střadatelů přispěla k získání potřebných prostředků. [1, 2010, s. 10]

Díky neustálým společenským změnám a rostoucímu rozvoji průmyslu začaly v 19. století vznikat stavební spořitelny v dalších evropských zemích především v Německu. Stavební spořitelny se ale také rozšířily do Austrálie, Jižní Afriky, Brazílie, USA, Kanady či na Nový Zéland. [2, 2007, s. 12]

Rozvoj v Německu

V 19. století dosahují stavební spořitelny největšího rozšíření právě v Německu. Vzniká zde celá řada různých spolků a družstev snažících se řešit otázku financování podle anglických svépomocných družstev. Mezi průkopníky těchto družstev patří Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch. Ačkoliv byla společenství těchto dvou pánů v počátcích velmi rozdílná, byla postavena na jediném společném základu, kterým bylo poskytování úvěrů svým členům. Dalším společným znakem byli zakládající lidé, kteří se vzájemně znali a snižovali tak kreditní riziko^a.

Přestože byl roku 1885 založen spolek „Bausparkasse für Jedermann“^b jako předzvěst stavebních spořitelen, za první stavební spořitelnu je považován až spolek „Gemeinschaft der Freunde“ založený Georgem Kroppem v roce 1921 ve Wüstenrotu. Tento spolek byl ale brzy rozpuštěn díky vysoké inflaci v poválečné době, která rychle znehodnocovala veškeré vklady. Roku 1924 však jeho opětovné založení pod stejným názvem bylo již úspěšné, neboť se stal více institucí s profesionálním managementem a správním aparátem než sdružením, ve kterém se znal každý s každým.

Brzy začala po celém území Německa vznikat další sdružení, která se v mnoha věcech lišila, nicméně vždy šlo o kolektivní spoření zaměřené na financování bydlení.

^a Kreditní riziko je riziko, kdy dlužník nedostojí svým závazkům a nesplatí svůj úvěr.

^b „Stavební spořitelna pro každého“ založena Friedrichem von Bodelschwingh.

Spořitelny změnilý systém přidělování úvěru losem na systém založený na bodovém hodnocení, který se postupem času vyvinul do podoby, jakou známe. [1, 2010, s. 12]

Stavební spoření v České republice

Stavební spoření se u nás objevilo počátkem 90. let. Roku 1992 v době Federálního shromáždění ČSFR byl sestavován první zákon o stavebním spoření, který však vstoupil v platnost až po vzniku České republiky roku 1993 pod číslem 96/1993.

Ačkoliv se jednalo o bankovní produkt u nás do té doby neznámý, obyvatelé České republiky si ho velmi rychle oblíbili. K úspěchu tohoto bankovního produktu přispěla státní podpora, která byla ve světě zavedena už roku 1952 a sloužila tak jako silná motivace pro vstup nových účastníků do systému. Dalším motivujícím prvkem bylo zvýhodnění při nečerpání úvěru – bonus, kterým stavební spořitelny na začátku svého vzniku lákaly nové klienty k uzavření stavebního spoření.

V devadesátých letech byly stavební spořitelny na českém bankovním trhu stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla zpochybněna i navzdory problémům, které v devadesátých letech potkaly řadu ostatních bank. [1, 2010, s. 14]

Dnes působí na českém trhu pět stavebních spořitel, jejichž systém fungování stavebního spoření je stejný, ale každá nabízí trochu jiné podmínky a nastavení.

Tab. č. 1: Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelna (používaná zkratka názvu)	Hlavní akcionáři
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)	Československá obchodní banka, a. s. Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (MPSS)	Komerční banka, a. s.
Raiffeisen stavební spořitelna a. s. (RSTS)	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH Raiffeisenbank, a. s.
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (SSČS)	Česká spořitelna, a. s. Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. (Wüstenrot)	Wüstenrot & Württembergische AG Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH

Zdroj: Matematika stavebního spoření, 2010, s. 14

Stavební spoření vzniklo jako bankovní produkt pro získání finančních prostředků potřebných pro financování bydlení. Tento produkt je konstruován tak, aby zajistil přístup k dlouhodobému financování pro co nejširší skupinu možných klientů. Jeho význam se zvyšuje v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu potřebného pro financování bydlení a v době vysokých úrokových sazeb.

1.2 Zákony a podmínky

Stavební spoření je upraveno zákonem č. 348/2010 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který byl naposledy novelizován koncem roku 2010.

Dle zákona o stavebním spoření je stavební spoření vymezeno jako účelové spoření spočívající:

- a) „v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření“ [9]

Tento zákon mimo jiné upravuje výši a podmínky poskytování státní podpory, podstatné náležitosti smlouvy o stavebním spoření, definuje bytovou potřebu či všeobecné obchodní podmínky.

Dalším faktorem, kterým se stavební spoření, resp. stavební spořitelny poskytující smlouvy o stavebním spoření, musí řídit, jsou již zmiňované všeobecné obchodní podmínky. Tyto podmínky musí být v souladu s výše zmíněným zákonem. Jsou schvalovány Ministerstvem financí a nakonec zveřejňovány vhodným způsobem jednotlivými stavebními spořitelny. [10]

Dle § 7 odst. 3 zákona č. 348/2010 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře musí všeobecné obchodní podmínky obsahovat nejméně tyto údaje:

- a) „podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b) podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c) podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- d) postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.“

1.3 Státní podpora

Jak již bylo zmíněno, stavební spoření je u obyvatel tolik populární zejména díky státní podpoře, kterou jim poskytuje stát. Na státní podporu má nárok každá fyzická osoba^c, která má podepsanou smlouvu o stavebním spoření u stavební spořitelny nejméně po dobu šesti let, nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Hodnota státní podpory představuje 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, avšak její maximální výše může dosáhnout 2.000 Kč za rok (s platností od roku 2011). Uspořená částka se rovná součtu naspořených vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.

V případě, že klient vloží na účet více než 20.000 Kč ročně^d, přebývající částka a státní podpora z této částky vypočtena mu bude převedena do následujícího roku. Klient tedy může vložit celkovou sumu hned na počátku spořicího období, přičemž mu bude celá částka úročena už od začátku a neprijde ani o maximální možnou státní podporu.

Stavební spoření může sloužit jako velmi výhodné a bezrizikové zhodnocení peněz klienta. Po uplynutí povinné lhůty šesti let a za podmínky, že si klient nebude brát úvěr, může naspořené finanční prostředky použít k jakémukoliv účelu, tzn. i k takovému, jenž nesouvisí s bydlením.

U stavebního spoření je možnost založení si libovolného počtu smluv, ovšem nárok na státní podporu zůstává do výše 2.000 Kč celkem. [11]

1.4 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření, jako každá jiná smlouva, musí obsahovat jisté důležité náležitosti, bez kterých by byla neplatná. Stavební spoření je uzavíráno na dobu neurčitou, avšak minimální vázací lhůta pro nemožnost disponování s vloženými finančními prostředky je stanovena zákonem na 6 let. V případě, že klient bude chtít vybrat peníze dříve, může smlouvu předčasně vypovědět, ale státní podpora mu bude odebrána a navíc zaplatí sankční poplatek za předčasné vypovězení smlouvy.

^c Právnícké osoby nárok na státní podporu nemají.

^d 20.000 Kč je částka, při které je poskytnuta maximální státní podpora.

1.4.1 Povinné náležitosti smlouvy

Mezi povinné náležitosti smlouvy o stavebním spoření patří cílová částka, úroková sazba vkladů i poskytnutého úvěru, způsob splácení při čerpání úvěru a podmínky nutné pro přidělení cílové částky.

Cílová částka je částka, kterou by klient rád v budoucnu naspořil na účtu stavebního spoření prostřednictvím svých vložených vkladů, připsaných úroků a státní podpory. Po vypovězení smlouvy klientem, je stavební spořitelna povinna tuto částku klientovi vyplatit. Celkově naspořená částka může být vyplacena nejdříve po třech měsících následujících po měsíci, ve kterém se zažádalo o vypovězení smlouvy.

Úrokové sazby vkladů a poskytnutých úvěrů jsou ze zákona stanoveny jako pevné, tzn. neměnné po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření. Přičemž jejich rozdíl nesmí přesáhnout tři procentní body.

Podmínky pro přidělení cílové částky musí klient splnit v případě, že by chtěl čerpat úvěr ze stavebního spoření. Mezi tyto podmínky patří minimální doba spoření, dosažení požadovaného hodnotícího čísla a naspoření určité částky. Tyto podmínky budou podrobněji popsány dále, neboť se jedná o jeden z klíčových bodů smlouvy o stavebním spoření. Právě tyto podmínky musí totiž zajistit rovnováhu mezi vklady a úvěry.

Úvěr ze stavebního spoření je splácen pravidelnými měsíčními splátkami v předem stanovené výši, které pokrývají jistinu i úroky. Tyto splátky jsou vždy sjednávány jako minimální a stavební spořitelny nemají právo, v případě získání úvěru klientem, vyžadovat splátky vyšší. [1, 2010, s. 15]

1.4.2 Možnosti ukončení smlouvy

Smlouvu o stavebním spoření lze ukončit dvěma způsoby, a to buď přidělením cílové částky, nebo výpovědí. Přičemž výpovědní lhůta trvá obvykle tři měsíce a klient v případě výpovědi před uplynutím vázací lhůty ztrácí nárok na státní podporu.

V okamžiku, kdy klientovi stavební spořitelna oznámí, že má nárok na přidělení cílové částky, tzn., klient může zažádat o čerpání úvěru ze stavebního spoření, nastávají zde tři možnosti řešení.

První z těchto možností je čerpat úvěr ze stavebního spoření. U této varianty klient přijímá přidělení cílové částky k oznámenému termínu, ke kterému může tuto částku čerpat za předpokladu, že bude mít uzavřenou úvěrovou smlouvu a úvěr řádně zajištěn.

Dalším možným krokem je vybrat samotný zůstatek účtu, tudíž nebrat si úvěr. V tomto okamžiku se doporučuje klientům nepřijímat přidělení cílové částky, ale podat výpověď smlouvy o stavebním spoření. Pozor však na dodržení šestileté vázací lhůty.

A poslední možností se nabízí pokračování ve spoření dál, až do výše klientovy cílové částky. Tuto variantu volí klienti v případě, kdy úvěr ani naspořené finanční prostředky zatím nepotřebují. [12]

1.5 Fáze spoření a přidělení cílové částky

Stavební spoření má dvě fáze – fáze spoření a fáze úvěrová. Fáze spoření vzniká v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření s klientem.

V průběhu fáze spoření klient měsíčně ukládá na svůj účet dohodnutou částku. Tato částka je kalkulována zpravidla tak, aby klient naspořil stanovenou částku potřebnou pro přidělení během 5 až 7 let. [1, 2010, s. 18]

Toto pravidelné měsíční spoření však není jedinou možností, jak spořit na svém účtu. Klient může např. každý rok uložit dvanáctinásobek měsíčního vkladu, či vkládat finanční prostředky nad sjednaný rámec. Vklady klienta jsou omezeny pouze tím, že celková naspořená částka na účtu stavebního spoření nesmí převýšit cílovou částku. Intenzivnějším spořením, tzn. ukládáním vyšších částek, mohou klienti docílit rychlejšího splnění podmínek, které jsou potřebné pro přidělení cílové částky a s tím související získání úvěru.

Přidělení cílové částky je okamžik, kdy končí fáze spoření a začíná fáze úvěrová. Tímto okamžikem získává klient nárok na vyplacení celé cílové částky, která se skládá z naspořené částky a úvěru, jedná se tedy o spojení vlastních a cizích zdrojů na financování bydlení. Obvykle je naspořená částka vyplacena klientovi ihned a úvěr je čerpán v souladu s úvěrovou smlouvou.

Aby však byla cílová částka klientovi přidělena, musí být splněny určité podmínky, které jsou stanoveny zákonem a stavební spořitelnou. Mezi tyto podmínky patří dodržení minimální doby spoření, dále pak naspoření minimální částky potřebné pro přidělení a nakonec dosažení stanoveného hodnotícího čísla. [2, 2007, s. 16]

Všechny tyto tři výše zmíněné podmínky slouží k řízení stability stavební spořitelny. Dokud klient nedosáhne přidělení, nemůže mu stavební spořitelna poskytnout úvěr, neboť by mohla mít problémy se zajištěním zdrojů.

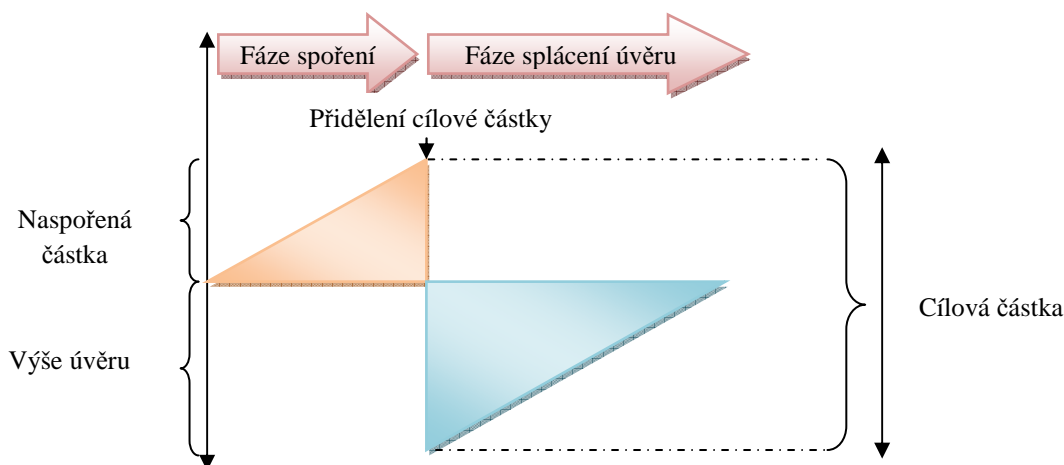
1.5.1 Minimální doba spoření

Podle zákona o stavebním spoření dle § 5 odst. 4 může klient získat úvěr ze stavebního spoření nejdříve po 24 měsících od počátku doby spoření.

1.5.2 Naspoření minimální částky potřebné pro přidělení cílové částky

Naspoření minimální částky stanovuje sama stavební spořitelna. Obvykle se stanovuje ve výši 40 % cílové částky. Pokud klient tuto částku nenaspoří, nemůže dojít k přidělení a klient tak nemá nárok na úvěr, který je ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Fáze splácení úvěru je pak zpravidla delší než fáze spoření a rovněž poskytnutý úvěr bývá vyšší než částka naspořená.

Obr. č. 1: Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření



Zdroj: Stavební spoření a stavební spořitelny, 2007, s. 14

1.5.3 Dosažení stanoveného hodnotícího čísla

Zjednodušeně lze říci, že se jedná o parametr, který ohodnocuje intenzitu a délku spoření klienta. Hodnotící číslo je v podstatě spořicí výkon účastníka stavebního spoření vztážen k výši cílové částky. Tento výkon je upraven tak, aby se dal snadno měřit. Tímto je zajištěna jeho použitelnost v reálném kolektivu účastníků, kteří mají rozdílné cílové částky.

Jedná se o číselný ukazatel, který vyjadřuje hodnotu smlouvy, které klient dosáhl v průběhu spoření a má přímý vliv na poskytnutí běžného úvěru. Čím vyšší hodnotu hodnotícího čísla klient získá, tím výše se dostane do řady čekajících na úvěr. [12]

Každá jednotlivá stavební spořitelna má v podmínkách tarifu zakotveno, jakou hodnotu hodnotícího čísla musí jejich klient dosáhnout, aby získal nárok na úvěr ze stavebního spoření. Hodnotící číslo bývá vyjádřeno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy

zůstatků na účtu stavebního spoření. [2, 2007, s. 44] Způsob stanovení hodnotícího čísla si stavební spořitelny určují samy.

Tab. č. 2: Stanovení hodnotícího čísla u jednotlivých stavebních spořitelen v ČR

Stavební spořitelna (používaná zkratka názvu)	Způsob stanovení hodnotícího čísla
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)	Úroky
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (MPSS)	Součet zůstatků
Raiffeisen stavební spořitelna a. s. (RSTS)	Úroky
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (SSČS)	Úroky
Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. (Wüstenrot)	Součet zůstatků

Zdroj: Matematika stavebního spoření, 2010, s. 64

1.6 Rozhodování klienta

Ne však každý klient chce využít nabídky na získání úvěru ze stavebního spoření, ale raději bude dále jen spořit a využívat tak možnosti zhodnocování svých vložených úspor o státní podporu a úroky.

V systému stavebního spoření se tak rozlišují dva druhy klientů. Klient, který chce získat úvěr a klient, který se chová spíše jako investor a snaží se svoje prostředky pouze zhodnotit. Klientům - investorům se také říká *přátelští účastníci*, neboť díky nim mohou stavební spořitelny nabízet výhodnější podmínky, aniž by to ohrozilo jejich fungování. [2, 2007, s. 18]

1.7 Fáze úvěrová a překlenovací úvěr

V okamžiku přidělení cílové částky klientovi a uzavření úvěrové smlouvy, může klient čerpat úvěr, který je úročen úrokovou sazbou, jenž je pevná a sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Vzhledem k tomu, že je ve smlouvě o stavebním spoření sjednána i výše měsíční splátky úvěru, má klient s velkým předstihem jasné a pevné podmínky, za kterých bude v budoucnu úvěr splácet.

Doba splatnosti poskytnutého úvěru obvykle sjednávána není, neboť závisí na výši poskytnutého úvěru. Pokud např. klient naspoří ve fázi spoření vyšší částku než je

částka požadovaná, získá tak nižší úvěr, který i rychleji splatí. V případě ale, že by klient požadoval zachovat dobu splatnosti, mohou mu některé stavební spořitelny vyhovět a sjednat mu tak nižší měsíční splátky. To ovšem záleží na přístupu jednotlivých stavebních spořitelen. Maximální doba splatnosti úvěru je však stavebními spořitelny stanovena na 20 až 25 let.

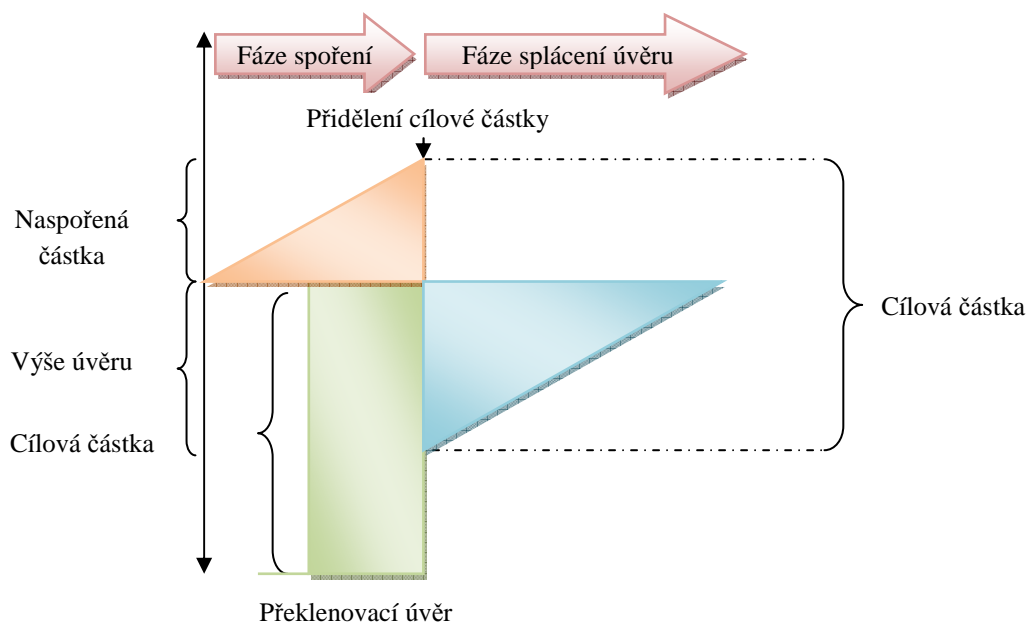
Klient, který čerpá úvěr ze stavebního spoření poskytnutý stavební spořitelnou, musí takto získané finanční prostředky vynaložit pouze na bytové potřeby stanovené zákonem a je povinen tuto skutečnost také prokázat, neboť úvěry ze stavebního spoření jsou přísně účelové. [2, 2007, s. 17]

Může však nastat situace, kdy klient potřebuje řešit svoji bytovou potřebu mnohem dříve, než mu vznikne nárok na tento řádný úvěr. Takovou situaci řeší stavební spořitelny pomocí tzv. překlenovacího úvěru (*meziúvěru*).

Jedná se o speciální úvěr poskytnutý klientovi již ve fázi spoření, který je určený k překlenutí období do přidělení cílové částky. Je poskytován zpravidla ve výši cílové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší), čímž je klientovi poskytnut stejný objem zdrojů, jaký by měl klient k dispozici v okamžiku přidělení cílové částky, a však dříve a bez ohledu na splnění podmínek. Doba trvání překlenovacího úvěru se tak může pohybovat od několika dnů až po celou dobu fáze spoření.

Překlenovací úvěr, na rozdíl od řádného úvěru, není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Po dobu jeho trvání hradí klient pouze úroky spojené s úvěrem, které však nejsou (na rozdíl od úrokových sazeb ve fázi spoření a úvěru) regulovány zákonem a nemusí být ani pevné až do splatnosti. Po přidělení je celá cílová částka (tj. naspořená částka i úvěr ze stavebního spoření) použita na splacení meziúvěru, neboť klient, který využívá překlenovací úvěr, dále spoří na svůj účet stavebního spoření, na kterém mu jsou připisovány jak úroky, tak státní podpora. Měsíční zatížení klienta tedy tvoří jak úroky z meziúvěru, tak dohodnutý pravidelný vklad na účet ze stavebního spoření. [2, 2007, s. 20]

Obr. č. 2: Modelový vývoj překlenovacího úvěru



Zdroj: Stavební spoření a stavební spořitelny, 2007, str. 20

1.8 Novely zákona o stavebním spoření a jejich důsledky pro klienty

Novela je nová právní norma upravující normu starší. Snad každý zákon v ČR prošel už určitou novelizací a ani u zákona o stavebním spoření tomu není jinak. V následující podkapitole jsou zmíněny novely z posledních let, které přinesly menší či větší změny.

Největší boom uzavírání smluv o stavebním spoření se datuje k roku 2003. V tomto roce obyvatelé ČR uzavřeli více než dva miliony smluv a stavební spořitelny tak evidovaly meziroční nárůst o 62 %. Tento rok byl v českých dějinách skutečně výjimečný, neboť od té doby nebyl překonán, viz obrázek č. 3. Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003, v porovnání s následujícími léty, byly totiž nejvýhodnější. [14]

Tab. č. 3: Podmínky smluv stavebního spoření do roku 2003

Státní podpora – procento z ročně naspořené částky	25 %
Roční maximální státní podpora	4.500 Kč
Roční základna pro maximální výši státní podpory	18.000 Kč
Minimální lhůta pro výplatu státní podpory	5 let
Státní podpora na více smlouvách	ne

Zdroj: zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

V roce 2003 došlo k výrazné změně zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření s platností od 1. 1. 2004.

Změna se dotkla každé zmíněné položky u smluv podepsaných od 1. 1. 2004. Smlouvy podepsané dříve zůstávají neměnné s výjimkou výše státní podpory.

Tab. č. 4: Podmínky smluv stavebního spoření od 1. 1. 2004

Státní podpora – procento z ročně naspořené částky	15 %
Roční maximální státní podpora	3.000 Kč
Roční základna pro maximální výši státní podpory	20.000 Kč
Minimální lhůta pro výplatu státní podpory	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ano

Zdroj: zákon č. 423/2003 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Pro klienty to znamená snížení státní podpory o 1.500 Kč ročně s prodloužením minimální lhůty pro výplatu naspořené částky včetně státní podpory o jeden celý rok.

Co se týče státní podpory uplatněné na více smlouvách, tak od roku 2004 je to sice umožněno, avšak součet všech státních podpor na všech smlouvách nesměl přesáhnout její maximální roční částku, tj. 3.000 Kč (do roku 2010).

V roce 2005 proběhla další novelizace zákona. Ta se tentokrát zabývala stanovením výše poplatků za vedení účtu ve smlouvě a dále stanovila pravidla pro úročení záloh státní podpory. Stavební spořitelny totiž měly podle původního znění zákona o stavebním spoření na připsání záloh státní podpory na účty klientům celý měsíc, a proto z nich mohly získávat úroky samy pro sebe. Od platnosti novely, tj. od 1. 10. 2005, náleží tyto zálohy klientům ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdrží zálohu od Ministerstva financí. [15]

V roce 2010 klienti stavebního spoření zaznamenali další výraznou změnu zákona. Tato novela přinášela tři zásadní změny:

- a) zdanění státní podpory za rok 2010 připsovanou v roce 2011,
- b) snížení maximální výše státní podpory,
- c) zdanění úrokových příjmů ze stavebního spoření.

Daň se týkala pouze státní podpory, na kterou vznikl nárok za rok 2010, která byla připisována v roce 2011. Jednalo se tak o jednorázovou srážkovou daň ve výši 50 %, která se nevztahovala na roky předešlé ani budoucí. Tento krok ale Ústavní soud (na návrh opoziční strany ČSSD) shledal v roce 2011 jako protiústavní a s okamžitou platností 50% daň zrušil. Obyvatelé s uzavřeným stavebním spořením tak nakonec dostali státní podporu za rok 2010 v původní výši.

Snížení maximální výše státní podpory se však vztahuje na veškeré smlouvy o stavebním spoření bez ohledu na okamžik, kdy byly uzavřeny či zda teprve uzavřeny budou. Roční základna pro maximální výši státní podpory zůstala sice nezměněna, ale procento, z níž se státní podpora vypočítává, se snížilo na 10 %. Z čehož je zřejmé, že s platností od 1. ledna 2011 je roční maximální státní podpora ve výši 2.000 Kč.

Úrokové příjmy ze stavebního spoření byly do 31. 12. 2010 osvobozeny od daně z příjmu. Novela zákona o daních z příjmů toto osvobození ruší a úroky jsou tak od 1. ledna 2011 zdaněny stejně jako úrokové příjmy třeba z bankovních vkladů a to 15% daní, která je vybírána formou srážky u zdroje. Tuto daň odvádí sama stavební spořitelna a na účet klienta stavebního spoření je připsán úrok již po zdanění, tj. úrok čistý. [12]

Tab. č. 5: Podmínky smluv stavebního spoření od 1. 1. 2011

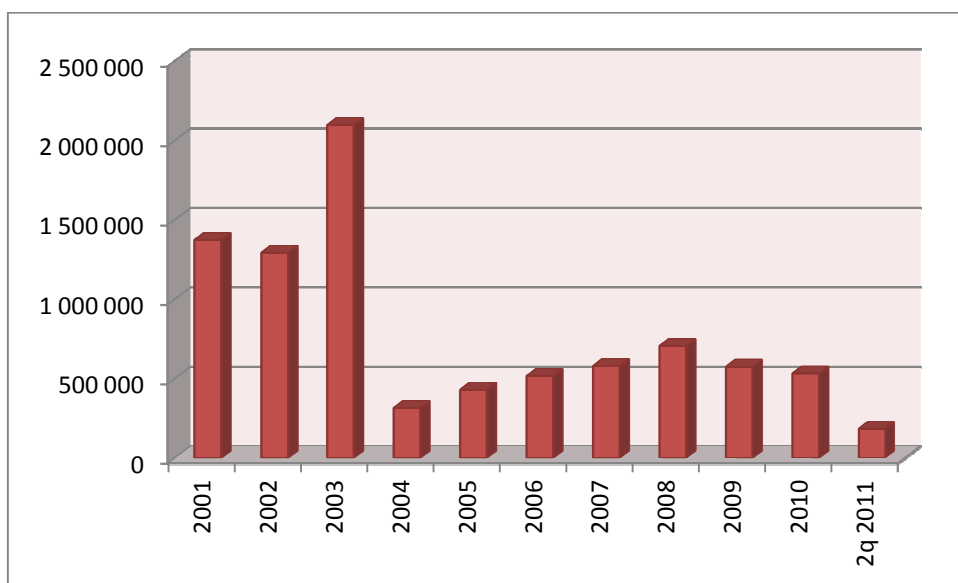
Státní podpora – procento z ročně naspořené částky	10 %
Roční maximální státní podpora	2.000 Kč
Roční základna pro maximální výši státní podpory	20.000 Kč
Minimální lhůta pro výplatu státní podpory	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ano

Zdroj: zákon č. 348/2010 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Tímto však novelizace zákona o stavebním spoření nekončí. Ministerstvo financí poslalo do připomínkového řízení další návrh na novelu, která byla v dubnu letošního roku, tj. 2012, schválena vládou a čeká na projednání poslanci. V případě definitivního schválení by tato novela od 1. ledna 2014 výrazně omezovala použití stavebního spoření, a to na pořízení či úpravu bydlení nebo nově na stáří a studium. Dále by se rozšířila možnost poskytování stavebního spoření i na banky. Nově by ho tedy mohly

nabízet i univerzální banky, a to za jiných podmínek, než jaké platí nyní pro stavební spořitelny. Počítá se také se zavedením účelového využití státního příspěvku, tzn., že státní podporu stavebního spoření získá zřejmě jen ten, kdo ji použije na bydlení, na úhradu školného nebo na důchod, a to i po uplynutí povinné šestileté lhůty. Takzvané účelové vázání by se týkalo nejen nových, ale i dříve uzavřených smluv o stavebním spoření. [16]

Obr. č. 3: Počet uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2000 - 2011



Zdroj: Grafy stavebního spoření. Asociace českých stavebních spořitelů, 2011

2. Matematické výpočty pro analyzování stavebního spoření

Vzhledem k tomu, že cílem této bakalářské práce je zhodnotit stavební spoření z hlediska spořicího a úvěrového produktu, v následující kapitole je zapotřebí uvést postupy výpočtu budoucí (konečné) hodnoty vložených vkladů, příp. další výpočty potřebné pro následné analyzování stavebního spoření.

Nejprve je nutné rozlišit spoření krátkodobé a dlouhodobé. Krátkodobé spoření je spoření, jehož doba nepřesáhne jedno úrokové období (obvykle jeden rok). Úroky jsou obvykle připisovány na konci úrokového období a jednotlivé úložky jsou úročeny na základě jednoduchého úročení. Jednoduché úročení je úročení, kdy se vyplácené úroky k původnímu kapitálu nepřičítají a dále se tedy neúročí. Úročí se pouze základní částka (původní kapitál).

O dlouhodobé spoření se jedná v případě, pokud je doba spoření delší než jedno úrokové období. U tohoto typu spoření se úroky připisují k peněžní částce a spolu s ní se dále také úročí. Jedná se tedy o úročení složené.

Podle toho, kdy dochází k placení úroku, rozlišuje se úročení předlhůtní a polhůtní. O předlhůtní úročení se jedná v případě, že jsou úroky placeny na začátku úrokovacího období. Při polhůtním úročení se úroky platí na konci úrokového období.

Pro srovnání stavebního spoření s alternativními spořicími produkty je vhodné použít vnitřní výnosové procento (VVP). Tento ukazatel je v procentech a lze ho srovnávat s úrokovými sazbami ostatních projektů.

2.1 Spoření krátkodobé předlhůtní

Předpokládá se ukládání každé m -tiny roku m -tinu korun z celkové roční částky plánované k uložení. Cílem je zjistit, kolik budou činit úspory klienta i s úroky na konci roku při roční úrokové sazbě i .

Pro jednoduchost odvození se předpokládá, že se celková roční uložená částka bude rovnat 1 Kč. Výše úložky tak bude činit při m úložkách $1/m$ Kč.

Celkově tak bude uloženo: $1 \text{ Kč} = m \times \frac{1}{m} \text{ Kč}$

Úroky z jednotlivých vkladů jsou uvedeny v následující tabulce č. 6, kde m značí počet vkladů v rámci jednoho roku a zároveň počet období, ve kterých se ukládá.

Úroková doba je část roku, po kterou je každá úložka úročena jednoduše. Tato doba je dána součinem, kde první činitel vyjadřuje počet období v roce, po kterou je daná částka úročena, a druhý činitel vyjadřuje délku tohoto období.

Úrok je počítán na základě jednoduchého úročení dle vzorce:

$$u = K \times i \times n$$

kde: K peněžní částka

i roční úroková sazba, vyjádřená jako desetinné číslo

n doba splatnosti vyjádřená v letech

Tab. č. 6: Úroky z jednotlivých úložek při krátkodobém spoření předlhučným

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$m \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{m}{m}$
2	$(m - 1) \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{m - 1}{m}$
3	$(m - 2) \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{m - 2}{m}$
m	$1 \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{1}{m}$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2005, str. 81

Úroky z jednotlivých úložek se nakonec sečtou, dle vzorce pro součet konečné aritmetické řady:

$$S_n = \frac{n \times (a_1 + a_n)}{2}$$

kde: S_n součet n členů

n počet členů posloupnosti

a_1 první člen posloupnosti

a_n n-tý člen posloupnosti

Vyjde následující vzorec:

$$u = \frac{i}{m^2} \times [m + (m - 1) + (m - 2) + \dots + 1] = \frac{i}{m^2} \times \frac{m \times (m + 1)}{2}$$

Po úpravě:

$$u = \frac{m + 1}{2 \times m} \times i$$

kde: u úrok za jedno úrokové období (rok)

m počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

i roční úroková sazba

Celkově naspořenou částku na konci roku včetně úroků lze tedy vyjádřit vzorcem:

$$P_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m + 1}{2 \times m} \times i\right)$$

(1)

kde: P_n budoucí hodnota vložených vkladů

x výše jedné úložky

m počet vkladů v rámci jednoho úrokového období [3, 2005, s. 82]

Modelový příklad naspořené částky na začátku jednoho úrokového období

Klient chce měsíčně spořit částku 1.500 Kč, kterou bude ukládat na začátku každého měsíce při úrokové sazbě 2 % p. a. Jakou částku na konci roku uspoří včetně připsaných úroků? Od poplatků peněžnímu ústavu a zdanění úrokové sazby abstrahujeme.

Pro řešení tohoto modelového příkladu je zapotřebí využít výše uvedený vzorec (1).

Řešení:

$$P_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m + 1}{2 \times m} \times i\right) = 12 \times 1.500 \times \left(1 + \frac{13}{24} \times 0,02\right) = 18.195 \text{ Kč}$$

Do konce roku klient uspoří částku 18.195 Kč.

2.2 Spoření krátkodobé polhůtní

Zde je předpoklad ukládání na konci každé m -tiny roku $1/m$ Kč. Úroky z úložek jsou zobrazeny v následující tabulce č. 7. Vzhledem k tomu, že jsou částky ukládány na účet vždy na konci příslušného období, je počet těchto období o jedno období nižší a z poslední uložené částky se nepočítá žádný úrok, neboť je uložena na konci roku.

Tab. č. 7: Úroky z jednotlivých úložek při krátkodobém spoření polhůtním

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$(m - 1) \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{m - 1}{m}$
2	$(m - 2) \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{m - 2}{m}$
$m - 1$	$1 \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{1}{m}$
m	$0 \times \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} \times i \times \frac{0}{m}$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2005, str. 85

Po sečtení jednotlivých úroků vznikne následující vzorec:

$$u = \frac{i}{m^2} \times [(m - 1) + (m - 2) + \dots + 1 + 0] = \frac{i}{m^2} \times \frac{m \times (m - 1)}{2}$$

Po úpravě:

$$u = \frac{m - 1}{2 \times m} \times i$$

kde: u úrok za jedno úrokové období (rok)

m počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

i roční úroková sazba

Celkově uspořené částka na konci roku včetně připsaných úroků je analogická k předhůtnímu spoření, tzn.:

$$P'_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m - 1}{2 \times m} \times i\right)$$

(2)

kde: P'_n budoucí hodnota vložených vkladů

x výše jedné úložky

m počet vkladů v rámci jednoho úrokového období [3, 2005, s. 86]

Modelový příklad naspořené částky na konci jednoho úrokového období

Klient chce měsíčně spořit částku 1.500 Kč, kterou bude ukládat na konci každého měsíce při úrokové sazbě 2 % p. a. Jakou částku na konci roku uspoří včetně připsaných úroků? Od poplatků peněžnímu ústavu a zdanění úrokové sazby abstrahujeme.

Pro řešení tohoto modelového příkladu je zapotřebí využít vzorec (2) z předcházející strany.

Řešení:

$$P'_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m-1}{2 \times m} \times i\right) = 12 \times 1.500 \times \left(1 + \frac{11}{24} \times 0,02\right) = 18.165 \text{ Kč}$$

Do konce roku klient uspoří částku 18.165 Kč.

Při polhůtním spoření dochází k naspoření nižší částky o 30 Kč. Tento rozdíl je roční úrok z měsíční úločky 1.500 Kč, protože $1.500 \times 0,02 = 30 \text{ Kč}$.

2.3 Spoření dlouhodobé předlhůtní

Při dlouhodobém spoření předlhůtním se předpokládá ukládat částku a na počátku každého úrokového období. Cílem tohoto spoření je zjistit, kolik činí úspory klienta na konci n -tého období při úrokové sazbě i .

Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém spoření předlhůtním jsou opět zobrazeny v následující tabulce č. 8.

Tab. č. 8: Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém spoření předlhůtním

Pořadí úložky	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n -tého období
1	n	$a \times (1 + i)^n$
2	$n - 1$	$a \times (1 + i)^{n-1}$
n	1	$a \times (1 + i)$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2005, str. 90

Celková hodnota na konci n -tého období je vypočtena podle základní rovnice pro složené úročení:

$$K_n = K_0 \times (1 + i)^n \tag{3}$$

kde: K_n budoucí hodnota kapitálu

K_0 současná (počáteční) hodnota kapitálu

n úroková doba

i roční úroková sazba

Budoucí hodnota naspořené částky se následně vypočítá jako součet hodnot jednotlivých úložek na konci n -tého období:

$$P_n = a \times (1 + i) \times [(1 + i)^{n-1} + (1 + i)^{n-2} + \dots + 1]$$

Pomocí vzorce pro součet geometrické řady

$$S_n = a_1 \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

kde: S_n součet n členů

a_1 první člen geometrické řady

q koeficient geometrické řady

vznikne zjednodušený vzorec:

$$P_n = a \times (1 + i) \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

kde: P_n budoucí hodnota vkladů

a výše úložky ukládané vždy na začátku úrokového období

n počet úrokových období

i roční úroková sazba

Výraz

$$s_n^i = (1 + i) \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

se nazývá střadatel předlhůtní, který udává, kolik klient ušetří za n období při úrokové sazbě i , za předpokladu, že uloží na počátku každého období 1 Kč. [3, 2005, s. 90]

Modelový příklad naspořené částky za více úrokových období

Klient bude ukládat na počátku každého roku částku 24.000 Kč při úrokové sazbě 2,2 % p. a. a ročním připisování úroků. Kolik uspoří za 6 let spoření za předpokladu, že jsou veškeré poplatky peněžnímu ústavu eliminovány?

Řešení:

$$P_n = a \times (1 + i) \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i} = 24.000 \times (1 + 0,022) \times \frac{(1 + 0,022)^6 - 1}{0,022} = 155.503,60 \text{ Kč}$$

Klient za 6 let spoření uspoří částku 155.503,60 Kč.

2.4 Spoření dlouhodobé polhůtní

Předpokladem dlouhodobého polhůtního spoření je ukládání částky a vždy na konci každého období n při roční úrokové sazbě i .

Pro získání celkové hodnoty úspor na konci n -tého období je nutné vypočítat hodnoty všech úložek ku konci n -tého období a sečíst je. Postup je zřejmý z tabulky č. 9.

Tab. č. 9: Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém spoření polhůtním

Pořadí úložky	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n -tého období
1	$n - 1$	$a \times (1 + i)^{n-1}$
2	$n - 2$	$a \times (1 + i)^{n-2}$
$n - 1$	1	$a \times (1 + i)$
n	0	a

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2005, str. 94

Hodnoty jednotlivých úložek na konci n -tého období byly vypočteny podle vzorce (3) z předcházející podkapitoly.

Konečný stav úspor pro polhůtní spoření je téměř analogický jako konečný stav úspor pro předlhůtní spoření s rozdílem vynechání členu $(1 + i)$.

Budoucí hodnota naspořené částky pro dlouhodobé spoření polhůtní se tak vypočte podle vzorce:

$$P'_n = a \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \quad (4)$$

kde: P'_n budoucí hodnota vkladů

a výše úložky ukládané vždy na konci úrokového období

n počet úrokových období

i roční úroková sazba

Výraz

$$s_n^i = \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

se nazývá střadatel polhůtní, který udává, kolik klient ušetří za n období při úrokové sazbě i , za předpokladu, že uloží na konci každého období 1 Kč. [3, 2005, s. 94]

V předešlých podkapitolách byly uváděny vzorce pro výpočet budoucí hodnoty vložených finančních prostředků za předpokladu, že klient bude ukládat své jednotlivé úložky na začátku resp. na konci úrokového období. Co když se ale klient rozhodne ukládat více úložek v úrokovém období? Cílem následující podkapitoly je zjistit, kolik klient uspoří do konce n -tého období, jestliže bude ukládat m -krát za úrokové období.

2.5 Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření

Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření se využívá v případě, kdy chce klient zjistit, kolik uspoří do konce n -tého roku, ukládá-li na počátku každé m -tiny roku x Kč.

V tomto případě se celkově uspořené částka vypočítává ze vzorce složeného z vzorců pro krátkodobé předlhůtní spoření (1) a dlouhodobé spoření polhůtní (4), resp. polhůtního střadatele, viz následující vzorec.

$$P_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m+1}{2 \times m} \times i\right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

kde: P_n budoucí hodnota úložek

m počet úložek za jedno úrokové období

x úložka ukládána na začátku úrokového období

n počet období spoření

i roční úroková sazba

Ačkoliv se jedná o předlhůtní spoření s vklady na začátku každé m -tiny roku, musí zde být použit střadatel polhůtní, neboť využitím vzorce pro krátkodobé spoření (1) je získána částka, která vyjadřuje hodnotu úspor na konci roku. [3, 2005, str. 97]

Modelový příklad naspořené částky při více úložkách v úrokovém období

Kolik klient uspoří za 10 let spoření, spoří-li začátkem každého měsíce částku 1.900 Kč při neměnné 2% roční úrokové sazbě s čtvrtletním připisováním úroků? Veškeré poplatky peněžnímu ústavu jsou eliminovány.

Řešení:

$$P_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m+1}{2 \times m} \times i\right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

$$P_n = 3 \times 1.900 \times \left(1 + \frac{4}{6} \times \frac{0,02}{4}\right) \times \frac{\left(1 + \frac{0,02}{4}\right)^{40} - 1}{\frac{0,02}{4}} = 252.544,50 \text{ Kč}$$

Pozn. $m = 3$ (během čtvrtletí klient uloží tři částky)

Klient po 10 letech uspoří částku 252.544,50 Kč.

2.6 Kombinace krátkodobého a dlouhodobého polhůtního spoření

U této kombinace polhůtního spoření se postupuje obdobně jako v předešlém případě s tím rozdílem, že se použije místo vzorce pro krátkodobé předhůtní spoření vzorec pro krátkodobé polhůtní spoření (2).

$$P'_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m-1}{2 \times m} \times i\right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

(5)

kde: P'_n budoucí hodnota úložek

m počet úložek za jedno úrokové období

x úložka ukládána na konci úrokového období

n počet období spoření

i roční úroková sazba [3, 2005, str. 101]

Modelový příklad naspořené částky při pololetním připisování úroků

Klient stavebního spoření chce zjistit, jakou částku bude mít na účtu na konci roku, jestliže na počátku roku uloží částku 15.000 Kč a koncem každého měsíce bude následně spořit částku 700 Kč. Úroková sazba je 1,8 % p. a. s pololetním připisováním. Od poplatků stavební spořitelně abstrahujeme.

Řešení:

Budoucí hodnota jednorázově vložené částky 15.000 Kč se vypočte podle vzorce pro složené úročení (3):

$$K_n = K_0 \times \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m} = 15.000 \times \left(1 + \frac{0,018}{2}\right)^{2 \times 1} = 15.271,20 \text{ Kč}$$

Naspořená částka tvořená jednotlivými úložkami a připsanými úroky se vypočte podle vztahu (5):

$$P'_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m-1}{2 \times m} \times i\right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

$$P'_n = 6 \times 700 \times \left(1 + \frac{5}{12} \times \frac{0,018}{2}\right) \times \frac{\left(1 + \frac{0,018}{2}\right)^2 - 1}{\frac{0,018}{2}} = 8.469,40 \text{ Kč}$$

Klient stavebního spoření bude mít na konci roku naspořenou částku 23.740,60 Kč (15.271,20 + 8.469,40).

2.7 Státní podpora

Dosavadní výpočty budoucí hodnoty naspořené částky sice zahrnovaly připisované úroky, na které má klient stavebního spoření nárok, ale do svého výpočtu již nezačlenily státní podporu, která se klientovi na účet stavebního spoření připisuje jednou ročně.

V této podkapitole tedy bude rozebrána problematika výpočtu budoucí hodnoty s připsanou státní podporou.

Modelový příklad uspořené částky včetně státní podpory

Kolik uspoří klient stavebního spoření za 6 let, bude-li spořit začátkem každého měsíce pravidelně 1.000 Kč při úrokové sazbě 2 % p. a.? Poplatky za vedení účtu, poplatky za uzavření smlouvy či zdanění úrokové sazby neuvažujeme.

Řešení:

Tab. č. 10: Stavební spoření při pravidelné úložce ve výši 1.000 Kč

Rok n	Měsíční vklad	Roční vklad	Uspořená částka vč. úroků	Základ pro státní podporu	SP připsána v roce n+1	Úrok ze SP
1	1.000	12.000	12.130,00	12.130,00	1.213,00	16,17
2	1.000	12.000	24.502,60	12.388,77	1.238,88	49,04
3	1.000	12.000	37.122,65	12.669,09	1.266,91	74,38
4	1.000	12.000	49.995,11	12.946,83	1.294,68	100,27
5	1.000	12.000	63.125,00	13.230,17	1.323,02	126,73
6	1.000	12.000	76.517,51	13.519,23	1.351,92	153,77
Σ		72.000			7.688,41	520,36

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Ve výše znázorněné tabulce jsou rozhodné částky pro příslušné propočty. Pro ilustraci bude znázorněn postup výpočtu pro první a druhý rok spoření.

1. rok:

Uspořená částka vč. úroků je počítána podle vzorce pro předlhučné spoření:

$$P_n = m \times x \times \left(1 + \frac{m+1}{2 \times m} \times i\right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

$$P_n = 12 \times 1000 \times \left(1 + \frac{13}{24} \times 0,02\right) \times \frac{(1,02)^1 - 1}{0,02} = 12.130 \text{ Kč}$$

Státní podpora je 10 % ze základu, tzn. $12.130 \times 0,1 = 1.213 \text{ Kč}$

Úrok ze státní podpory se vypočte dle vztahu pro jednoduché úročení:

$$u = K \times i \times n = 1.213 \times 0,02 \times \frac{8}{12} = 16,17 \text{ Kč}$$

Pozn.: první připsaná státní podpora je úročena pouze 8 měsíci, neboť je na účet klienta připsána koncem dubna.

2. rok:

Uspořená částka vč. úroků:

$$P_n = 12 \times 1000 \times \left(1 + \frac{13}{24} \times 0,02\right) \times \frac{(1,02)^2 - 1}{0,02} = 24.502,60 \text{ Kč}$$

Základ pro státní podporu je vždy rozdílem mezi naspořenou částkou v daném roce a naspořenou částkou v roce předešlém, ke kterému se přičte vypočtený úrok ze státní podpory z předešlého roku, tzn.:

$$24.502,60 - 12.130 + 16,17 = 12.388,77 \text{ Kč}$$

Státní podpora je 10 % ze základu, tzn. $12.388,77 \times 0,1 = 1.238,88 \text{ Kč}$

Úrok ze státní podpory se opět vypočte dle vztahu pro jednoduché úročení:

$$u = K \times i \times n = (1.213 + 1.238,88) \times 0,02 \times 1 = 49,04 \text{ Kč}$$

Pozn.: v dalších letech se jednotlivé státní podpory musejí sečíst a následně pak vynásobit úrokovou sazbou, neboť se stále úročí.

Následující čtyři roky by se počítaly obdobně.

Závěr:

V tomto modelovém příkladě klient uspoří na konci šestého roku částku 84.726,28 Kč (76.517,51 + 7.688,41 + 520,36).

Uvedený postup výpočtu budoucí hodnoty vložených vkladů včetně státní podpory však nezohledňuje dobu, mezi vypovězením smlouvy o stavebním spoření a vyplacením naspořené částky. V této době, ačkoliv klient již nevkládá žádné měsíční úložky, se na jeho účet stále připisují úroky z dosud naspořené částky.

2.8 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosová míra neboli vnitřní výnosové procento (VVP) je úroková sazba i , při které se současná hodnota peněžních příjmů rovná současné hodnotě kapitálových výdajů investice. Čím vyšší hodnota vyjde, tím lepší je zvolená investice.

Při výpočtu se postupuje metodou postupné aproximace (metoda půlení intervalu), kdy se hledají dvě úrokové sazby. Při jedné z nich je čistá současná hodnota kladná, při druhé záporná (co nejmenší rozdíl od nuly). Poté se pomocí lineární interpolace zjistí přibližná hodnota vnitřního výnosového procenta, která vyjadřuje výnos z investice.

Modelový příklad výpočtu vnitřního výnosového procenta

Investor má možnost následujících investic. Kterou možnost si má vybrat?

a) Uložit do fondu 370.000 Kč, který mu bude vyplácet po dobu 9 let v každém čtvrtletí částku 12.500 Kč s první platbou na konci 5. roku. Vstupní poplatek fondu je 3 % vkladu splatný na začátku.

b) Koupit byt za 2.280.000 Kč, na konci každého měsíce pobírat nájem 3.400 Kč po dobu 9 let a po 9 letech byt prodat za 2.446.000 Kč.

Řešení:

a) Fond:

$$370.000 = 12.500 \times \frac{1 - (1 + i)^{-36}}{i} \times (1 + i)^{-19} - 11.100$$

Metodou postupné aproximace se zjistí interval pro i_4 :

$$\text{Pro } i = 1 \%, \text{ tj. } i_4 = 0,0025 \quad \Rightarrow \quad P_0 = 398.815,4632 \text{ Kč}$$

$$\text{Pro } i = 2 \%, \text{ tj. } i_4 = 0,005 \quad \Rightarrow \quad P_0 = 362.638,6139 \text{ Kč}$$

Pomocí interpolační tabulky se odvodí následující rovnost:

$$\frac{398.815,4632 - 370.000}{398.815,4632 - 362.638,6139} = \frac{28.815,4632}{36.176,8493} = 0,79651666$$

$$i_4 = 1 \% + 0,79651666 = 1,79651666 \% = 0,0179651666$$

Převedeme na efektivní úrokovou míru dle vzorce:

$$i_{ef} = \left(1 + \frac{i_m}{m}\right)^m - 1$$

$$i_{ef} = \left(1 + \frac{0,0179651666}{4}\right)^4 - 1 = 0,0180865596 = 1,80865596 \%$$

b) Koupě bytu:

$$2.280.000 = 3.400 \times \frac{1 - (1 + i)^{-108}}{i} + 2.446.000 \times (1 + i)^{-108}$$

Metodou postupné aproximace se zjistí interval pro i_{12} :

$$\text{Pro } i = 2 \%, \text{ tj. } i_{12} = 0,001667 \quad \Rightarrow \quad P_0 = 2.379.170,669 \text{ Kč}$$

$$\text{Pro } i = 3 \%, \text{ tj. } i_{12} = 0,0025 \quad \Rightarrow \quad P_0 = 2.189.309,51 \text{ Kč}$$

Pomocí interpolační tabulky se odvodí následující rovnost:

$$\frac{2.379.170,669 - 2.280.000}{2.379.170,669 - 2.189.309,51} = \frac{99.170,669}{189.861,159} = 0,522332579$$

$$i_{12} = 2 \% + 0,522332579 = 2,522332579 \% = 0,02522332579$$

Převédeme na efektivní úrokovou míru:

$$i_{ef} = \left(1 + \frac{0,02522332579}{12}\right)^{12} - 1 = 0,025516977 = 2,551697769 \%$$

Závěr:

Investor by měl zvolit variantu b – koupě bytu, neboť tato investice mu přinese vyšší zisk.

2.9 Úvěrový produkt

Při srovnávání úvěrů ze stavebního spoření s ostatními úvěrovými produkty, je vhodné zjistit, kolik klient bude měsíčně splácet, kolik zaplatí na úrocích a jak výhodný, resp. nevýhodný daný úvěr je.

Velikost měsíční splátky úvěru vychází ze vzorce pro výpočet současné hodnoty budoucích plateb. Současná hodnota budoucích plateb je sumou současných hodnot těchto plateb.

$$P_0 = a \times \left(\frac{1}{(1+i)} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n}\right)$$

Stejně jako u budoucí hodnoty je současná hodnota součtem konečné geometrické rady s koeficientem $(1+i)^{-1}$.

$$P_0 = a \times \frac{1}{(1+i)} \times \frac{(1+i)^{-n} - 1}{(1+i)^{-1} - 1}$$

Po dosazení vyjde zjednodušený vzorec:

$$P_0 = a \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

(6)

kde: P_0 současná hodnota budoucích plateb
 a výše splátky splatné na konci úrokového období
 n počet úrokových období
 i roční úroková sazba

Úrok z nesplaceného úvěru je vypočítán jako jednoduchý úrok, tzn.:

$$u = K \times i \times n$$

Velikost splacené jistiny je pak dána rozdílem mezi vypočítanou výší splátky a úrokem z dosud nesplaceného úvěru:

$$j = a - u$$

Pro zhodnocení výhodnosti, resp. nevýhodnosti jednotlivých úvěrů slouží ekonomický ukazatel RPSN neboli roční procentní sazba nákladů. Vzorec pro výpočet RPSN je uveden v příloze zákona č. 321/2001 Sb. Vzhledem k tomu, že podoba vzorce vyžaduje, aby RPSN byla vypočtena metodou opakovaných aproximací, je nejvhodnější k výpočtu použít počítačový program určený pro tento účel – úvěrovou kalkulačku.

V této kapitole byly znázorněny numerické možnosti výpočtů pro analyzování stavebního spoření. Díky stále zlepšujícím se výpočetním technologiím, lze však tyto výpočty zdárně řešit v tabulkovém editoru Excel, který nám poskytne o něco přesnější výsledky, neboť zahrnuje i dobu mezi vypovězením smlouvy a vyplacením naspořené částky, a navíc ušetří zájemci o tyto výsledky spoustu času. Ne nadarmo se přece říká, že čas jsou peníze a o ty jde veškerým investorům především.

V následující kapitole bude tedy stavební spoření jako spořicí produkt zhodnoceno právě s pomocí tabulkového editoru Excel.

3. Stavební spoření jako spořicí produkt

V následující kapitole je srovnáváno stavební spoření v různých letech u různých stavebních spořitelén za pomoci tabulkového editoru Excel.

3.1 Stavební spoření v jednotlivých letech

Jak již bylo uvedeno, od devadesátých let minulého století došlo k několika novelizacím zákona o stavebním spoření, které se týkaly především výše státní podpory poskytované státem, resp. jejího snižování. Také výnosové úroky mají tendenci snižovat se.

Vzhledem k tomu, že přesné informace o poskytnutých úrocích a ostatních poplatcích od roku 1993 nebyly dohledány, neboť takto stará data stavební spořitelny nearchivují, v následujících modelových příkladech bude předpokládána úroková sazba ve výši 3 % a uzavření smlouvy či vedení účtu bez poplatků.

V modelových situacích je srovnáváno stavební spoření do roku 2003, od roku 2004 a od roku 2011 u stavební spořitelny Wüstenrot za předpokladu, že výchozí podmínky budou pro všechna období totožné. Vzhledem k rozdílné vázací lhůtě do roku 2003 a od roku 2004, kdy došlo k prodloužení této lhůty o jeden rok, se tato doba musí pro zhodnocení výsledků sjednotit na 6 let.

3.1.1 Modelová situace stavebního spoření do roku 2003

Uvažujme, že si klient u stavební spořitelny Wüstenrot uzavře k 1. 1. 1993 stavební spoření. K tomuto datu vloží první měsíční vklad ve výši 1.000 Kč. Úroková sazba bude 3 % ročně s měsíčním připisováním. Poplatek za vyřízení smlouvy a roční poplatek za vedení účtu poskytne stavební spořitelna zdarma.

V programu Excel byla vytvořena tabulka s potřebnými údaji k výpočtu včetně funkcí poskytovaných programem, viz příloha A.

Zůstatek včetně státní podpory se skládá z konečného stavu předchozího měsíce, z vkladu a státní podpory v daném měsíci, ponížených o poplatky v měsíci.

Úrok vyjádříme součinem zůstatku a výnosového úroku. Výnosový úrok resp. úrokovou sazbu je nutné vynásobit standardem 30E/360, neboť se jedná o měsíční připisování na účet klienta. Tento standard 30E/360 je založen na kombinaci započítávání celých měsíců jako 30 dní (v čitateli) a délky roku (ve jmenovateli) jako 360 dní.

Konečný stav účtu v daném měsíci je dán součtem sloupců zůstatku a úroku.

Obr. č. 4: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 1993 do 2003 v programu Excel

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.1993	1000		0	1000	2,5		1002,5
1.2.1993	1000			2002,5	5,00625		2007,50625
1.3.1993	1000			3007,50625	7,518765625		3015,025016
1.4.1993	1000			4015,025016	10,03756254		4025,062578
1.5.1993	1000			5025,062578	12,56265645	0	5037,625235
1.6.1993	1000			6037,625235	15,09406309		6052,719298
1.7.1993	1000			7052,719298	17,63179824		7070,351096
1.8.1993	1000			8070,351096	20,17587774		8090,526974
1.9.1993	1000			9090,526974	22,72631743		9113,253291
1.10.1993	1000			10113,25329	25,28313323		10138,53642
1.11.1993	1000			11138,53642	27,84634106		11166,38277
1.12.1993	1000	0		12166,38277	30,41595691		12196,79872
1.1.1994	1000			13196,79872	32,99199681		13229,79072
1.2.1994	1000			14229,79072	35,5744768		14265,3652
1.3.1994	1000			15265,3652	38,16341299		15303,52861
1.4.1994	1000			16303,52861	40,75882152		16344,28743
1.5.1994	1000			20393,48711	50,98371778	3049,199681	20444,47083
1.6.1994	1000			21444,47083	53,61117707		21498,08201
1.7.1994	1000			22498,08201	56,24520501		22554,32721
1.8.1994	1000			23554,32721	58,88581803		23613,21303
1.9.1994	1000			24613,21303	61,53303257		24674,74606
1.10.1994	1000			25674,74606	64,18686515		25738,93293
1.11.1994	1000			26738,93293	66,84733232		26805,78026
1.12.1994	1000	0		27805,78026	69,51445065		27875,29471
.....							
1.1.1998	1000			79546,45983	198,8661496		79745,32598
1.2.1998	1000			80745,32598	201,8633149		80947,18929
1.3.1998	1000			81947,18929	204,8679732		82152,05727
1.4.1998	1000			83152,05727	207,8801432		83359,93741
1.5.1998	1000			87890,31609	219,7257902	3530,378678	88110,04188
1.6.1998	1000			89110,04188	222,7751047		89332,81698
1.7.1998	1000			90332,81698	225,8320425		90558,64902
1.8.1998	1000			91558,64902	228,8966226		91787,54565
1.9.1998	1000			92787,54565	231,9688641		93019,51451
1.10.1998	1000			94019,51451	235,0487863		94254,5633
1.11.1998	1000			95254,5633	238,1364082		95492,6997
1.12.1998	1000	0		96492,6997	241,2317493		96733,93145
Doplatek státní podpory							
1.1.1999	0			96733,93145	967,3393145		97701,27077
1.5.1999	0					3664,273237	101365,544

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Výše státní podpory byla vypočtena procentem platným do roku 2003, tj. 25 % z ročně uspořené částky.

Aby se zamezilo tomu, že státní podpora nepřesáhne částku 4.500 Kč stanovenou zákonem, byla použita funkce KDYŽ, která je součástí tabulkového editoru.

Na konci roku 1998 klient uspoří částku ve výši 96.733,93145 Kč. Pokud si v lednu roku 1999 zažádá o vyplacení stavebního spoření, v květnu stejného roku mu bude vyplacena celková suma 101.365,544 Kč, která se skládá z doposud naspořené částky,

doplatku státní podpory ve výši 3.664,273237 Kč a připsaných úroků, které jsou připsovány na účet stavebního spoření po celou dobu, dokud nejsou peníze klientovi vyplaceny. Výše těchto připsaných úroků byla zjištěna pomocí součinu úrokové sazby, doposud naspořené částky na účtu klienta a funkce Rok360, která vrátí počet dnů mezi dvěma daty.

3.1.2 Modelová situace stavebního spoření od roku 2004 a 2011

Od roku 2004 se procento z ročně naspořené částky pro výpočet státní podpory snížilo z 25 % na 15 %, přičemž výše státní podpory činila max. 3.000 Kč.

Kdyby si tedy klient uzavřel stavební spoření např. až v roce 2004 u stejné stavební spořitelny, jeho naspořená částka bude vzhledem k nižší státní podpoře a existenci poplatků nižší.

Obr. č. 5: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 2004 v programu Excel

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.2004	1000		900	100	0,183333333		100,1833333
1.2.2004	1000			1100,183333	2,017002778		1102,200336
1.3.2004	1000			2102,200336	3,85403395		2106,05437
1.4.2004	1000			3106,05437	5,694433012		3111,748803
1.5.2004	1000			4111,748803	7,538206139	0	4119,287009
1.6.2004	1000			5119,287009	9,385359517		5128,672369
1.7.2004	1000			6128,672369	11,23589934		6139,908268
1.8.2004	1000			7139,908268	13,08983182		7152,9981
1.9.2004	1000			8152,9981	14,94716318		8167,945263
1.10.2004	1000			9167,945263	16,80789965		9184,753163
1.11.2004	1000			10184,75316	18,67204747		10203,42521
1.12.2004	1000	250		10953,42521	20,08127955		10973,50649
1.1.2005	1000			11973,50649	21,95142856		11995,45792
1.2.2005	1000			12995,45792	23,82500618		13019,28292
1.3.2005	1000			14019,28292	25,70201869		14044,98494
1.4.2005	1000			15044,98494	27,5824724		15072,56742
1.5.2005	1000			17718,59339	32,48408788	1646,025973	17751,07748
1.6.2005	1000			18751,07748	34,37697537		18785,45445
1.7.2005	1000			19785,45445	36,27333316		19821,72779
1.8.2005	1000			20821,72779	38,17316761		20859,90095
1.9.2005	1000			21859,90095	40,07648508		21899,97744
1.10.2005	1000			22899,97744	41,98329197		22941,96073
1.11.2005	1000			23941,96073	43,89359467		23985,85432
1.12.2005	1000	250		24735,85432	45,34906626		24781,20339
.....							
1.7.2009	1000			78544,46794	143,9981912		78688,46613
1.8.2009	1000			79688,46613	146,0955212		79834,56165
1.9.2009	1000			80834,56165	148,1966964		80982,75834
1.10.2009	1000			81982,75834	150,3017236		82133,06007
1.11.2009	1000			83133,06007	152,4106101		83285,47068
1.12.2009	1000	250		84035,47068	154,0650296		84189,53571

Doplatek státní podpory							
1.1.2010	0			84189,53571	617,3899285		84806,92564
1.5.2010	0					2017,629852	86824,55549

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Zde je postup naprosto totožný jako u předešlého příkladu s jediným rozdílem ve výpočtu státní podpory, kde bylo zapotřebí, ve funkci KDYZ, poupravit podmínky platné od roku 2004.

Z výše uvedeného obrázku č. 5 je patrné, že klient naspoří za 6 let částku 86.824,55 Kč, což je o 14.540,98851 Kč méně, než při spoření do roku 2003.

Tento výsledek je ovlivněn jak snížením státní podpory a úrokové sazby (2,2 % p. a.), tak i zavedením poplatků.

Celý průběh tohoto příkladu je možné shlédnout v příloze B.

Od 1. 1. 2011 však přišla v platnosti zatím poslední novela, která snižuje státní podporu z 15 % na 10 % při stejné roční základně 20.000 Kč, z čehož je zřejmé, že její nynější maximum nemůže přesáhnout 2.000 Kč ročně. Dále dochází ke zdanění úroků 15 %.

Obr. č. 6: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 2011 v programu Excel

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.2012	1000		900	100	0,155833333		100,1558333
1.2.2012	1000			1100,155833	1,714409507		1101,870243
1.3.2012	1000			2101,870243	3,275414462		2105,145657
1.4.2012	1000			3105,145657	4,838851983		3109,984509
1.5.2012	1000			4109,984509	6,40472586	0	4116,389235
1.6.2012	1000			5116,389235	7,973039891		5124,362275
1.7.2012	1000			6124,362275	9,543797879		6133,906073
1.8.2012	1000			7133,906073	11,11700363		7145,023077
1.9.2012	1000			8145,023077	12,69266096		8157,715738
1.10.2012	1000			9157,715738	14,27077369		9171,986511
1.11.2012	1000			10171,98651	15,85134565		10187,83786
1.12.2012	1000	240		10947,83786	17,06038066		10964,89824
1.1.2013	1000			11964,89824	18,64529975		11983,54354
1.2.2013	1000			12983,54354	20,23268868		13003,77623
1.3.2013	1000			14003,77623	21,82255129		14025,59878
1.4.2013	1000			15025,59878	23,41489143		15049,01367
1.5.2013	1000			17145,50349	26,71840961	1096,489824	17172,2219
1.6.2013	1000			18172,2219	28,31837913		18200,54028
1.7.2013	1000			19200,54028	29,92084194		19230,46112
1.8.2013	1000			20230,46112	31,52580192		20261,98692
1.9.2013	1000			21261,98692	33,13326296		21295,12019
1.10.2013	1000			22295,12019	34,74322896		22329,86342
1.11.2013	1000			23329,86342	36,35570382		23366,21912
1.12.2013	1000	240		24126,21912	37,59669146		24163,81581

1.1.2017	1000			66702,32488	103,9444563		66806,26934
1.2.2017	1000			67806,26934	105,6647697		67911,93411
1.3.2017	1000			68911,93411	107,387764		69019,32187
1.4.2017	1000			70019,32187	109,1134433		70128,43532
1.5.2017	1000			72415,47191	112,8474437	1287,036592	72528,31935
1.6.2017	1000			73528,31935	114,581631		73642,90098
1.7.2017	1000			74642,90098	116,3185207		74759,2195
1.8.2017	1000			75759,2195	118,0581171		75877,27762
1.9.2017	1000			76877,27762	119,8004243		76997,07805
1.10.2017	1000			77997,07805	121,5454466		78118,62349
1.11.2017	1000			79118,62349	123,2931883		79241,91668
1.12.2017	1000	240		80001,91668	124,6696535		80126,58633
Doplatek státní podpory							
1.1.2018	0			80126,58633	499,4557215		80626,04206
1.5.2018	0					1313,722486	81939,76454

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Kromě snížení sazby státní podpory na 10 % a změny ve funkci KDYŽ, bylo také zapotřebí snížit úrokovou sazbu z 2,20 % na 1,87 %, aby byl získán úrok po zdanění. V tomto případě má klient naspořeno jen 81.939,76454 Kč, což je o 4.884,79095 Kč méně než v průběhu spoření od roku 2004 a o 19.425,77946 Kč méně než do roku 2003.

Celý průběh stavebního spoření od roku 2011 je možné shlédnout v příloze C.

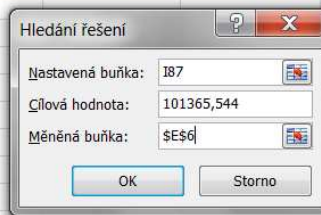
Nyní je možné zaměřit se na to, kolik by muselo činit vnitřní výnosové procento po dobu spoření při daných změnách, aby klient naspořil stejnou částku jako v předešlých letech. K tomuto řešení lze využít datového nástroje v tabulkovém editoru *Analýza hypotéz – hledání řešení*.

Na následujících obrázcích je znázorněný postup při hledání požadovaného výsledku. Do nastavené buňky je nutné zadat částku, která je na konci vázací lhůty naspořena, tj. 86.824,55549 Kč. Cílovou hodnotou je částka, která je při stejných platbách naspořena na účtu stavebního spoření za podmínek platných do roku 2003, tj. 101.365,544 Kč. Měňenou buňkou se pak rozumí výnosový úrok.

Aby klient naspořil od roku 2004 stejnou částku (při měsíčním vkladu 1.000 Kč a neměnných podmínkách), jakou by dosáhl do roku 2003, musela by mu stavební spořitelna Wüstenrot nabídnout úrokový výnos ve výši 6,29 % p. a., viz obrázek č. 8.

Obr. č. 7: Hledání řešení v programu Excel

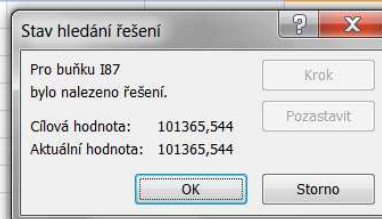
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		Procento z ročně naspořené částky			0,15				
3		Vklad			1000				
4		Poplatek za vyřízení smlouvy			900				
5		Roční poplatek za vedení účtu			250				
6		Výnosový úrok			2,20%				
7					0,022				
8									
9									
10	Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.	
71	1.12.2008	1000		250	68645,41574	125,8499289		68771,26567	
72	1.1.2009	1000			69771,26567	127,9139871		69899,17965	
73	1.2.2009	1000			70899,17965	129,9818294		71029,16148	
74	1.3.2009	1000			72029,16148	132,0534627		72161,21494	
75	1.4.2009	1000			73161,21494	134,1288941		73295,34384	
76	1.5.2009	1000			76262,7482	139,8150384	1967,40436	76402,56324	
77	1.6.2009	1000			77402,56324	141,9046993		77544,46794	
78	1.7.2009	1000			78544,46794	143,9981912		78688,46613	
79	1.8.2009	1000			79688,46613	146,0955212		79834,56165	
80	1.9.2009	1000			80834,56165	148,1966964		80982,75834	
81	1.10.2009	1000			81982,75834	150,3017236		82133,06007	
82	1.11.2009	1000			83133,06007	152,4106101		83285,47068	
83	1.12.2009	1000		250	84035,47068	154,0650296		84189,53571	
84									
85		Doplatek státní podpory							
86	1.1.2010	0			84189,53571	617,3899285		84806,92564	
87	1.5.2010	0					2017,629852	86824,55549	



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Obr. č. 8: Stav hledání řešení v programu Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		Procento z ročně naspořené částky			0,15				
3		Vklad			1000				
4		Poplatek za vyřízení smlouvy			900				
5		Roční poplatek za vedení účtu			250				
6		Výnosový úrok			6,29%				
7					0,062922701				
8									
9									
10	Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.	
71	1.12.2008	1000		250	76674,20434	402,0456712		77076,25001	
72	1.1.2009	1000			78076,25001	409,3973796		78485,64739	
73	1.2.2009	1000			79485,64739	416,7876371		79902,43503	
74	1.3.2009	1000			80902,43503	424,2166459		81326,65168	
75	1.4.2009	1000			82326,65168	431,6846091		82758,33629	
76	1.5.2009	1000			86168,48993	451,8295125	2410,153648	86620,31945	
77	1.6.2009	1000			87620,31945	459,4422654		88079,76171	
78	1.7.2009	1000			89079,76171	467,0949362		89546,85665	
79	1.8.2009	1000			90546,85665	474,7877342		91021,64438	
80	1.9.2009	1000			92021,64438	482,5208699		92504,16525	
81	1.10.2009	1000			93504,16525	490,2945547		93994,45981	
82	1.11.2009	1000			94994,45981	498,1090013		95492,56881	
83	1.12.2009	1000		250	96242,56881	504,6535338		96747,22234	
84									
85		Doplatek státní podpory							
86	1.1.2010	0			96747,22234	2029,198856		98776,4212	
87	1.5.2010	0					2589,122802	101365,544	



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V případě stavebního spoření od roku 2011, kdy klient naspořil jen 81.939,76454 Kč, by pro dosažení částky 101.365,544 Kč bylo zapotřebí úrokového výnosu ve výši 8,99 % p. a., jehož hodnota po zdanění by činila 7,64 % p. a.

3.2 Stavební spoření u daných stavebních spořitelen od roku 2011

Na území České republiky působí momentálně pět stavebních spořitelen poskytujících občanům stavební spoření. Každá tato spořitelna má své podmínky, za kterých uzavírá se svými klienty smlouvu o stavebním spoření.

Tab. č. 11: Podmínky stavebních spořitelen platné od 1. 1. 2012

Stavební spořitelna	Poplatek za vyřízení smlouvy	Poplatek za vedení účtu	Výnosový úrok
Českomoravská spořitelna	1 % z cílové částky	330 Kč	2,00 %
Modrá pyramida	1 % z cílové částky	300 Kč	2,00 %
Raiffeisen	1 % z cílové částky	316 Kč	2,00 %
Wüstenrot	1 % z cílové částky	240 Kč	2,20 %
Česká spořitelna	0,5 % z cílové částky	310 Kč	2,00 %

Zdroj: webové stránky stavebních spořitelen, 2012

Aby se zjistilo, kolik si mohou klienti u jednotlivých stavebních spořitelen po uplynutí šestileté vázací lhůty naspořit v případě měsíčních vkladů ve výši např. 1.000 Kč a za podmínek stanovených stavebními spořitelny, byly výše zmíněné podmínky zadány do modelového příkladu v programu Excel a následně byly vypočítány jednotlivé budoucí hodnoty vložených vkladů.

Cílová částka byla na základě zvoleného vkladu dopočtena pomocí vzorce:

$$\text{Cílová částka} = \text{vklad} \times 72 \times 1,25$$

Cílová částka je takto stanovena z důvodu zajištění výše naspořené částky, která by tuto cílovou částku neměla přesáhnout, neboť klient může spořit pouze do výše předem stanovené částky. Vzhledem k nižší státní podpoře a úrokovým sazbám kolem 2 %, postačí zvolené číslo 1,25. V dřívějších letech, kdy byla státní podpora až dvojnásobná, by bylo zapotřebí toto číslo zvýšit.

Přespoření cílové částky žádná stavební spořitelna nepřipouští. Řešení případného překročení pak mají jednotlivé stavební spořitelny ve svých všeobecných obchodních podmínkách a každá k této problematice může přistupovat jinak.

Jelikož se jedná o totožný postup, jako v předešlých situacích, nebudou již zobrazovány jednotlivé kroky ale pouze výsledky, které jsou zaneseny do následující tabulky č. 12 pro větší přehlednost.

Tab. č. 12: Max. výše naspořené částky u dané spořitelny při měsíčním vkladu 1.000 Kč

Stavební spořitelna	Výše naspořené částky po poslední novele
ČMSS	80.811,92 Kč
MPSS	81.020,84 Kč
RSTS	80.909,42 Kč
Wüstenrot	81.939,77 Kč
SSČS	81.506,74 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Z tabulky je patrné, že nejvýhodnější podmínky pro spoření najde zájemce o stavební spoření u stavební spořitelny Wüstenrot, a. s., neboť u ní dochází k největšímu zhodnocení vložených finančních prostředků.

Pomocí datového nástroje Hledání řešení lze také odpovědět na dvě zásadní otázky:

- 1) Při jakém vnitřním výnosovém procentu dosáhne klient stavebního spoření stejného zhodnocení vložených prostředků jako u spořitelny Wüstenrot za předpokladu, že chce spořit stále jen 1.000 Kč měsíčně?
- 2) Jak vysoký musí být měsíční vklad u zbylých spořitelen, aby u nich klient naspořil stejnou částku jako u spořitelny Wüstenrot za předpokladu, že úrokový výnos nabízený stavebními spořitelkami zůstane stejný?

Tab. č. 13: Výsledná řešení pro dosažení stejně naspořené částky jako u Wüstenrot, a. s.

Stavební spořitelna	1. otázka (v %)	2. otázka (v Kč)
Česká spořitelna, a. s.	2,17	1.005,20
Modrá pyramida, a. s.	2,37	1.011,10
Raiffeisen, a. s.	2,41	1.012,40
ČMSS, a. s.	2,45	1.013,60

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Úrokové sazby si určují stavební spořitelny samy a klienti jako takoví je ovlivnit nemohou, ale mohou si vyhledat jiné produkty od jiných peněžních institucí, které jim tento úrok mohou nabídnout. Pokud by tedy klienti chtěli spořit u jiné stavební

spořitelny než u Wüstenrotu, musely by jim ostatní stavební spořitelny na tomto trhu poskytnout vyšší výnosové úroky, než jaké momentálně nabízejí.

Druhou variantou je pak zvýšení měsíčního vkladu, a to průměrně o 10 Kč u každé jiné spořitelny.

3.3 Stavební spoření a jiné spořicí produkty

Každý investor preferuje více peněz a méně rizika. Když se tedy investoři rozhodují, kam uloží své finanční prostředky, převážnou většinu bude zajisté zajímat výše úroku, který jim bude po dobu spoření jejich vložené prostředky zhodnocovat. Snížením státní podpory a zrušením osvobození od daně, začíná mnoho klientů stavebního spoření o jeho výhodnosti pochybovat a začínají se svými finančními poradci zvažovat jiné alternativy. Je opravdu stavební spoření stále nejvýhodnějším produktem na českém finančním trhu, nebo se klienti obávají oprávněně a měli by své finanční prostředky uložit do jiného produktu? V jakých případech je výhodné stavební spoření a kdy je lepší přesunout své peníze jinam?

Tato kapitola 3.3. je zaměřena na srovnání stavebního spoření se spořicí účet Credits, resp. na to, za jakých podmínek jsou tyto dva produkty výhodné.

Spořicí účet Credits byl zvolen záměrně a to z toho důvodu, že se momentálně jedná o jeden z mála spořicí účtů (s pojištěním vkladů do 100.000 €), který poskytuje zhodnocení 3,5 % ročně. Ostatní spořicí účty se nejčastěji pohybují od 1 % do 2,5 %. Jsou ovšem i výjimky, které poskytují zhodnocení až přes 4 % ročně, ovšem u těchto variant je takovéto zhodnocení podmíněno minimálními vklady, které musí klient vkládat, aby na takto vysoký úrokový výnos dosáhl. Tyto vklady se pak pohybují od 100.000 Kč výše, což je pro naše srovnání nevyhovující.

Spořicí účet Credits by tak mohl být důvodem pro zvážení, jestli nespořit zrovna zde. Tento spořicí účet nabízí připisování úroků každý měsíc, minimální měsíční vklad není stanoven (výjimkou je minimální výše prvního vkladu ve výši 500 Kč), zřízení, vedení a zrušení účtu je bez poplatku. Klient pouze zaplatí jednorázově 100 Kč za členství v záložně. Toto členství je podmínkou pro uzavření smlouvy o spořicí účet. Výpovědní lhůta je stanovena na dobu 36 měsíců. Výpověď klient určí datum za 36 měsíců, od kterého bude moci po dobu 14 dnů vybírat z účtu bez jakýchkoliv omezení. Po uplynutí 14 dnů se vše, co na účtu klient nechá, opět začne úročit a klient tak může sjednat další výpověď s 36 měsíční výpovědní lhůtou. [17]

Ale jelikož je zde tento produkt poměřován právě se stavebním spořením, jehož výpovědní lhůta je 72 měsíců, nemusí se tato 36 měsíční lhůta pro vyhodnocování brát v potaz. Bude se předpokládat, že vklady na spořicí účet budou uloženy také na dobu 72 měsíců.

Tento produkt byl srovnáván se všemi stavebními spořitelny, které působí na našem českém trhu za jimi nabízených podmínek platných od 1. 1. 2012. Opět se postupovalo obdobně jako v předešlých příkladech a to v programu Excel, kde byla navíc vytvořena tabulka pro spořicí účet Creditas. Postupně byly zadávány měsíční vklady od 100 Kč do 5.000 Kč nejdříve u dané stavební spořitelny a poté do tabulky pro spořicí účet. Pomocí datového nástroje *Analýza hypotéz – hledání řešení* bylo hledáno vnitřní výnosové procento, které by musel tento spořicí účet pro jednotlivé vklady poskytnout, aby se zájemci o co největší zhodnocení jejich vložených finančních prostředků, rozhodli vložit své peníze právě na tento účet Creditas.

Řešení je opět prezentováno ve formě tabulky a následně také převedeno do grafu viz obrázek č. 9.

Tab. č. 14: Srovnání VVP mezi jednotlivými spořitelny a spořicí účet

Vklady	ČMSS	MPSS	RSTS	Wüstenrot	SSČS
100	-7,65	-6,44	-7,07	-3,95	-6,52
200	-0,66	-0,16	-0,42	1,03	-0,06
300	1,46	1,77	1,61	2,60	1,92
400	2,48	2,72	2,59	3,38	2,88
500	3,09	3,27	3,17	3,84	3,45
600	3,41	3,56	3,48	4,06	3,74
700	3,63	3,76	3,69	4,22	3,95
800	3,79	3,91	3,85	4,33	4,10
900	3,92	4,02	3,97	4,42	4,22
1.000	4,02	4,11	4,07	4,50	4,32
1.100	4,11	4,19	4,14	4,55	4,39
1.200	4,18	4,25	4,21	4,60	4,46
1.300	4,23	4,30	4,27	4,64	4,51
1.400	4,28	4,35	4,31	4,68	4,56
1.500	4,33	4,39	4,35	4,71	4,60
1.600	4,33	4,38	4,35	4,68	4,59
1.700	4,22	4,27	4,25	4,56	4,48
1.800	4,11	4,15	4,13	4,44	4,35
1.900	3,98	4,03	4,00	4,30	4,22
2.000	3,87	3,91	3,89	4,18	4,10

2.100	3,76	3,80	3,78	4,07	4,00
2.200	3,66	3,70	3,68	3,97	3,90
2.300	3,57	3,61	3,59	3,87	3,81
2.400	3,49	3,53	3,51	3,79	3,73
2.500	3,42	3,45	3,43	3,71	3,65
2.600	3,35	3,38	3,36	3,63	3,58
2.700	3,28	3,31	3,30	3,57	3,52
2.800	3,22	3,25	3,24	3,50	3,46
2.900	3,17	3,19	3,18	3,44	3,40
3.000	3,11	3,14	3,13	3,39	3,35
4.000	2,73	2,75	2,74	2,99	2,96
5.000	2,50	2,51	2,50	2,74	2,73

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Výše uvedená tabulka mimo jiné říká, kolik by musel být roční výnos na spořicímu účtu, aby byl pro klienta výhodnějším v případě, že klient chce ukládat od 100 Kč do 5.000 Kč.

Při srovnávání produktu stavebního spoření poskytovaného stavebními spořitelny s produktem Creditas se dochází k následujícímu závěru.

V případě, že klient Českomoravské stavební spořitelny bude chtít spořit měsíční částky do výše 600 Kč včetně, vyplatí se mu spíše spořicí účet, neboť mu jeho takto nízké vklady zhodnotí lépe než stavební spořitelna. Spořicí účet se mu vyplatí i v případě vyšších vkladů a to od 2.400 Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna se klientům vyplatí tehdy, budou-li jejich měsíční vklady od 700 Kč do 2.400 Kč.

U stavební spořitelny Modrá pyramida se stavební spoření vyplatí (oproti spořicímu účtu Creditas) od částky 600 Kč do 2.400 Kč.

Česká spořitelna nabízí klientům lepší zhodnocení v rozmezí 600 Kč až 2.700 Kč. V případě vyšších či nižších vkladů dochází opět k efektivnějšímu zhodnocení na spořicímu účtu.

Stavební spořitelna Wüstenrot je na tom nejlépe a to díky nejvýhodnějším podmínkám, které svým klientům poskytuje. U této spořitelny se vyplatí založit si stavební spoření od částky 500 Kč, max. však do 2.700 Kč.

Z takto vytvořené tabulky je patrné, že pokud chce zájemce o spoření spořit jen nízké částky a to do 500 Kč, pak se stavební spoření nevyplatí. Je to způsobeno především

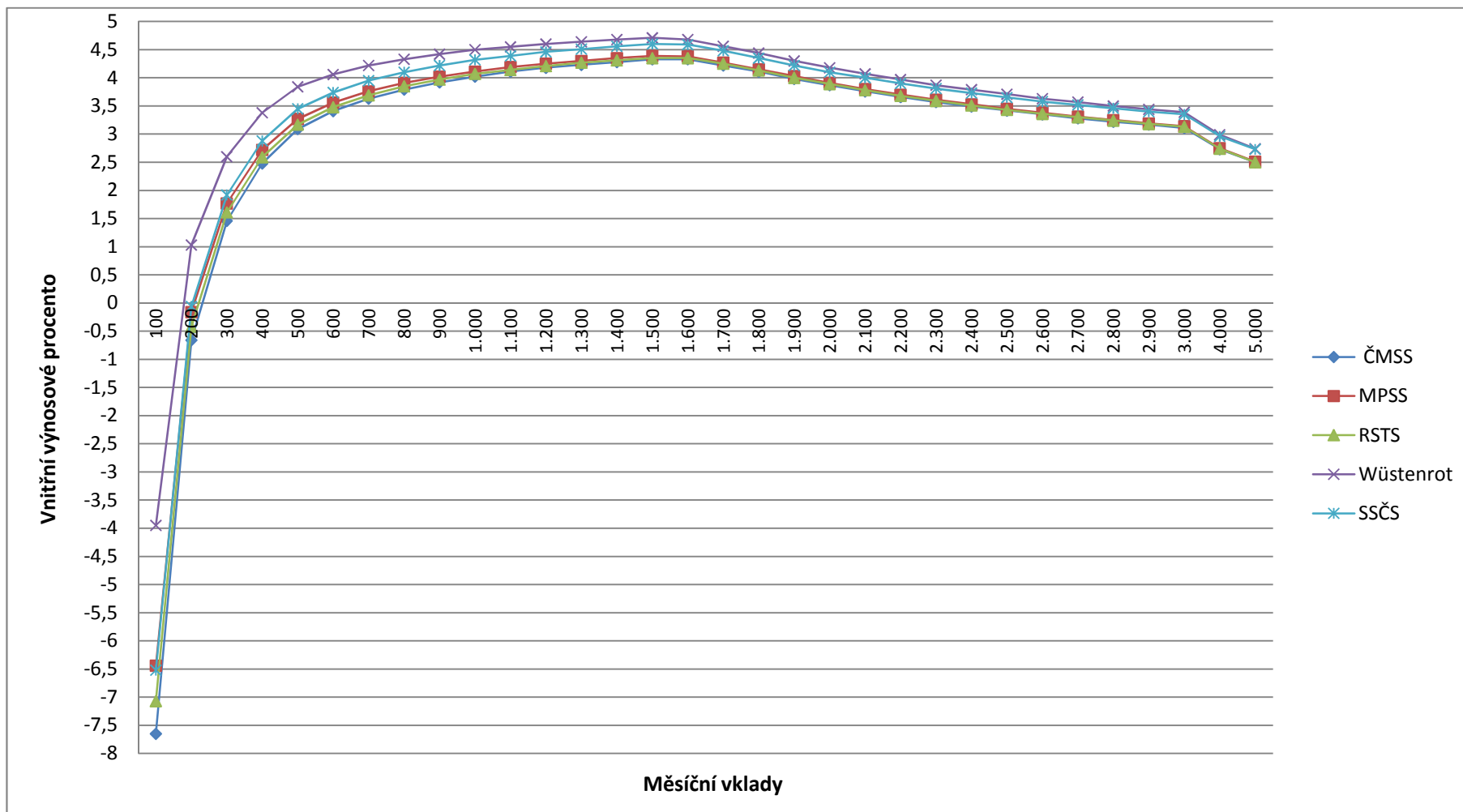
vysokými ročními poplatky za vedení účtu stavebního spoření a jednorázovým poplatkem za vyřízení smlouvy, které jsou značně vyšší než na spořicímu účtu, resp. na spořicímu účtu Creditas jsou tyto položky zdarma. Pokud chce klient vkládat na stavební spoření pouze 100 Kč, první tři až čtyři měsíce by si takto nízkými vklady splácel roční poplatky za vedení účtu.

Nemělo by se však také zapomínat na to, že od určitého vyššího vkladu (tj. 1.600 Kč) se úroková míra stavebního spoření stává méně efektivní (klesá). Je to způsobeno tím, že v případě takto vysokých vkladů dochází ke zhodnocení především díky připisovaným úrokům. Pokud tedy budeme vkládat např. 1.900 Kč měsíčně u stavební spořitelny Wüstenrot, ročně uspoříme 22.800 Kč (bez připsaných úroků). Roční základna pro max. výši státní podpory je ale stanovena na 20.000 Kč, z čehož je zřejmé, že námi připsaná státní podpora už nebude činit 10 % z ročně naspořené částky, ale pouze 8,7 %.

Např. u stavební spořitelny Wüstenrot v posledním roce spoření při takto stanoveném měsíčním vkladu klient uspoří 22.800 Kč plus úroky ve výši 2.610 Kč. Klientova ročně naspořená částka (po odečtení ročního poplatku ve výši 240 Kč) je tedy 25.170 Kč. Připsaná státní podpora v tomto roce činí 2.000 Kč, což je pouze 7,9 % z ročně naspořené částky.

Tabulka také nezobrazuje míru inflace a její působení na úroky klientů. Je totiž zapotřebí brát v potaz, že úrok, který nám peněžní instituce nabízí, se musí snížit nejen o 15% daň, ale také o předpokládanou míru inflace. A teprve pak se jedná o reálnou úrokovou sazbu. Reálné úrokové sazby ukazují, jak se změní kupní síla vložených, resp. půjčených peněz. Při nízkých nominálních úrokových sazbách a vyšší inflaci mohou být reálné úrokové sazby záporné, což znamená, že hodnota peněz sice díky úročení roste, ale neroste tak rychle, aby tento růst dokázal pokrýt tempo, jakým se peníze díky inflaci znehodnocují. Průměrná meziroční míra inflace činila v roce 2011 1,9 %. Dle předpokladů Českého statistického úřadu míra inflace poroste. V únoru 2012 činila už 2,2 %.

Obr. č. 9: Srovnání VVP mezi jednotlivými spořitelny a spořicí účet Creditas



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Tab. č. 15: Srovnání VVP mezi Wüstenrot v jednotlivých obdobích a spořicí účet

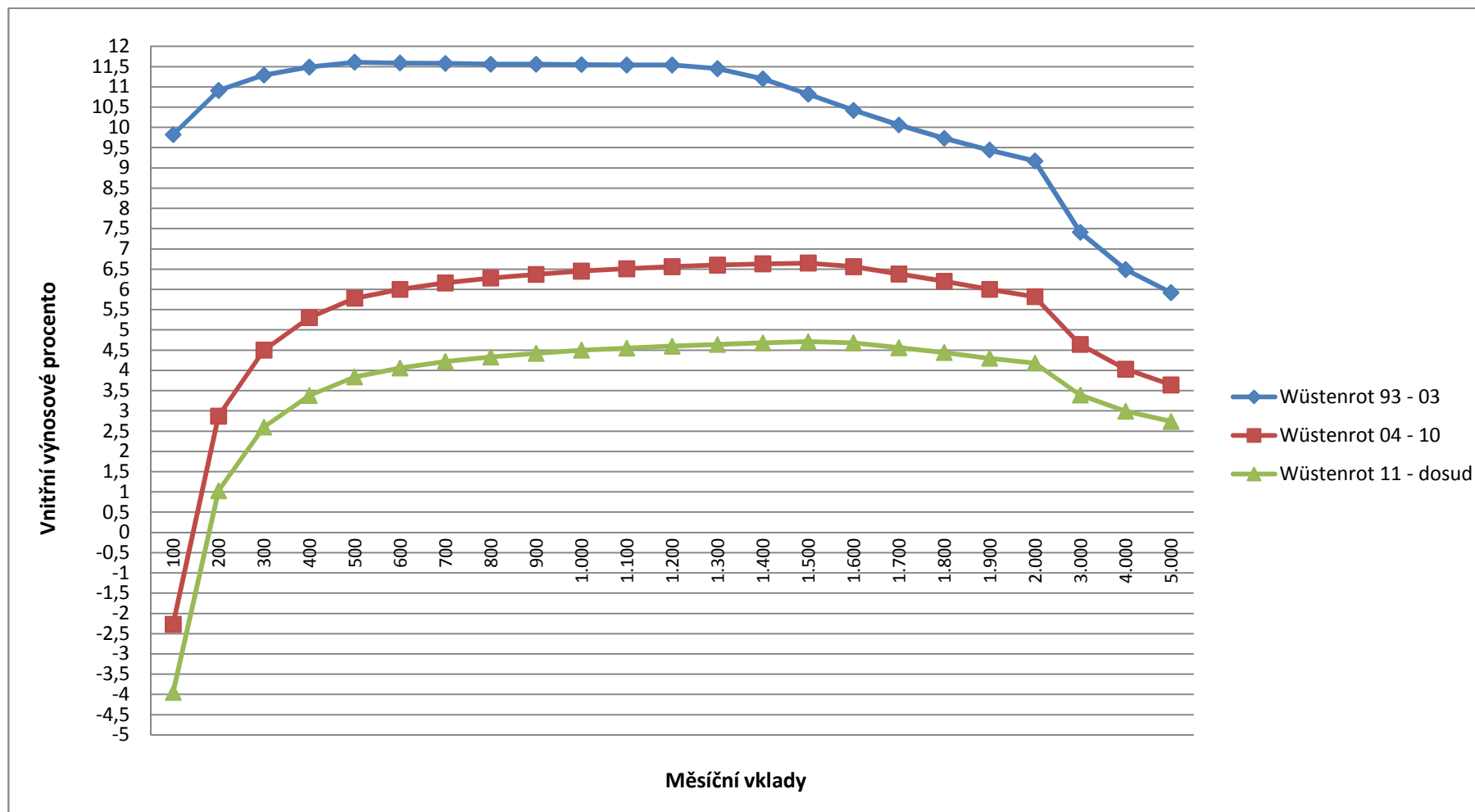
Vklady	Wüstenrot 93 - 03	Wüstenrot 04 - 10	Wüstenrot 11 - dosud
100	9,82	-2,27	-3,95
200	10,91	2,87	1,03
300	11,29	4,50	2,60
400	11,49	5,30	3,38
500	11,61	5,78	3,84
600	11,59	6,00	4,06
700	11,58	6,16	4,22
800	11,56	6,28	4,33
900	11,56	6,37	4,42
1.000	11,55	6,45	4,50
1.100	11,54	6,51	4,55
1.200	11,54	6,56	4,60
1.300	11,45	6,60	4,64
1.400	11,20	6,63	4,68
1.500	10,82	6,65	4,71
1.600	10,42	6,56	4,68
1.700	10,06	6,38	4,56
1.800	9,73	6,20	4,44
1.900	9,44	6,00	4,30
2.000	9,17	5,82	4,18
3.000	7,41	4,64	3,39
4.000	6,49	4,03	2,99
5.000	5,92	3,64	2,74

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V tabulce č. 15 bylo srovnáváno vnitřní výnosové procento mezi spořicí účet Creditas a stavební spořitelnou Wüstenrot v zásadních obdobích stavebního spoření, Řešení bylo opět zaneseno do grafu viz obrázek č. 10.

Z tabulky vyplývá, že v době, kdy se stavební spoření objevilo v České republice, byl tento v té době nový produkt naprosto výnosnější než nynější spořicí účet. S postupnými novelami zákona o stavebním spoření se rozdíly ve výhodnosti, mezi stavebním spořením a ostatními produkty, stále více zmenšují.

Obr. č. 10: Srovnání VVP mezi Wüstenrot v jednotlivých obdobích a spořicíím účtem



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Opět je nutné podotknout, že stejně jako se od roku 1993 měnily úroky na účtech stavebního spoření, tak stejně tak docházelo k těmto změnám i na ostatních finančních produktech určených ke zhodnocení vložených prostředků, tzn. i úroky na spořicích účtech byly vyšší, než jaké jsou dnes.

Nicméně by se i tak dalo říci, že v časovém horizontu 6 let, kdy zájemce o spoření nedisponuje vyšší počáteční hotovostí a zároveň nutně nepotřebuje mít k financím přístup, je stavební spoření od určité částky stále výhodné.

Jedná se zejména o výhody v podobě garantovaných výnosů ve výši až 5 %, pojištěných vkladů klienta a především stále trvajících výhodnost státní podpory.

Další výhodou, která stále trvá, je možnost získat úvěr ze stavebního spoření s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání úvěrového vztahu.

Nic také nemění na skutečnosti, že díky vládním škrtnům zaznamenaly spořitelny citelný propad počtu nových smluv, a proto se s cílem nalákat co nejvíce klientů předhánějí s novými nabídkami.

Příkladem je např. stavební spořitelna Modrá pyramida, která láká nové klienty na zvýhodněné úročení ve výši 4 % po dobu jednoho roku včetně prémie v podobě slevy 2.000 Kč z úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření.^e [18]

Nejmenší tuzemská stavební spořitelna Wüstenrot zase láká na stavební spoření Kamarád+ určené pro děti a mladé do 18 let, kde je uzavření smlouvy o stavebním spoření zdarma a klient tak může ušetřit až 3.000 Kč. [19]

Kromě toho, že je stavební spoření využíváno jako spořicí produkt, má své využití i v oblasti úvěrování. Dnešní peněžní ústavy stále přicházejí s novými nabídkami výhodných úvěrů a ani stavební spořitelny nejsou pozadu. Nejdříve nabízely jen řádné úvěry ze stavebního spoření, které vyžadovaly pro jeho poskytnutí splnění určitých podmínek, ale poslední dobou přicházejí spořitelny s možností využití překlenovacího úvěru, který mohou klientům stavebního spoření poskytnout téměř okamžitě. V poslední kapitole tedy budou úvěry ze stavebního spoření porovnány s běžným hypotečním úvěrem a následně vyhodnoceny.

^e Nabídka se vztahovala na nové smlouvy uzavřené do 29. 2. 2012.

3.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření jako spořicího produktu

Výhody stavebního spoření

Stavební spoření je výhodným nástrojem pro financování bydlení, ale také může sloužit jako nástroj ke zhodnocení finančních prostředků formou spoření. Mezi výhody stavebního spoření stále patří státní podpora, která v současnosti činí až 2.000 Kč ročně. Na účtu stavebního spoření může dojít ke zhodnocení finančních prostředků až kolem 5 %, což už může být pro kdejakého investora zajímavé.

Stavební spoření je nezávislé na kapitálovém trhu, což umožňuje stavebním spořitelnám nabízet pevné úrokové sazby jak z vkladů, tak z úvěrů, a to po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření. Další výhodou tohoto produktu je pojištění vkladů ze zákona o bankách. Tyto vklady jsou pojištěny Fondem pojištění vkladů na 100.000 € (cca 2.500.000 Kč). Tento limit platí na jednu osobu a jeden finanční ústav. Stavební spořitelny musí mít ke své činnosti povolení České národní banky, která dohlíží na jejich činnost a díky tomu a díky pojištění se stavební spoření stává téměř bezrizikovou investicí.

Velkou výhodou tohoto produktu je věková neomezenost. Stavební spoření může založit kdokoliv, kdo má přidělené rodné číslo a trvalý pobyt v České republice (tedy i občan jiného státu) bez věkové hranice. To znamená, že smlouvu o stavebním spoření mohou mít i děti, které nedosáhly plnoletosti a smluvně je zastupuje zákonný zástupce.

Jeden klient může mít i více smluv o stavebním spoření a uspořené peníze včetně státní podpory může po ukončení povinné vázací doby použít na cokoli, neboť se účelovost váže (prozatím) pouze na úvěry ze stavebního spoření.

Nevýhody stavebního spoření

Největší nevýhodou je nízká likvidita vložených finančních prostředků po dobu vázací lhůty. Naspořené prostředky jsou likvidní jen za cenu ztráty nároku na státní podporu. Přestože může mít klient uzavřeno více smluv, státní příspěvek pobírá jen jeden. Navíc od roku 2011 jsou připisované úroky zdaněny 15% daní, stejně jako např. na běžných účtech peněžních institucí.

Další nevýhodou jsou celkem vysoké poplatky za vedení účtu a poplatky za vyřízení smlouvy o stavebním spoření.

4. Stavební spoření jako úvěrový produkt

Úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr jsou dva nejpoužívanější způsoby financování bydlení v ČR. Pokud si chce člověk pořídit vlastní byt či dům nebo pouhou rekonstrukci bytové části pro jakou možnost se má rozhodnout? V jakých případech se vyplatí úvěr ze stavebního spoření a kdy je lepší se poohlédnout po nějakém hypotečním úvěru? Ať už se ale lidé rozhodnou pro jakýkoliv produkt, už teď je jasné, že v případě nákupu nemovitosti či bytu se bude jednat o jednu z největších investic v jejich životě.

Pro srovnání těchto produktů je zapotřebí znát jejich RPSN, podle které je pak možné rozhodnout se, který z produktů je výhodný a který nikoliv. RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je ukazatel, který lze použít pro posouzení finanční náročnosti úvěru. Mělo by platit, že čím je tento ukazatel vyšší, tím dražší je daný úvěr. RPSN by měla zahrnovat veškeré náklady, které jsou s daným úvěrem spojené, např. úroková sazba, poplatky, pojištění, první navýšená splátka apod. Jedná se v podstatě o úrokovou míru, pro kterou se rovná čistá současná hodnota získané půjčky čisté současné hodnotě výdajů.

4.1 Hypoteční úvěr

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1. 5. 2004, tj. dnem, kdy Česká republika vstoupila do EU, definuje dle § 28 odst. 3 hypoteční úvěr takto:

„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.“

Tato nemovitost se dle zákona musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.

Hypoteční úvěry jsou tedy všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Úvěr v případě účelové hypotéky slouží k nákupu nemovitosti, pozemku, bytu, apod. Naproti tomu úvěr neúčelové hypotéky může být použit na nákup čehokoliv. [24]

4.1.1 Náklady hypotéky

Úroková sazba u hypotečních úvěrů je zpravidla *pohyblivá*, tzn., že se vyvíjí dle tržních úrokových sazeb. Tuto pohyblivou sazbu je však možné na dobu 1 až 15 let zafixovat.

V tomto případě se z ní stává po dobu fixace sazba *pevná*, která se nemění. Obecně platí, že čím je doba fixace delší, tím vyšší je úroková sazba. V praxi však velmi často dochází ke kombinaci těchto dvou možností, kdy je hypotéka klientovi úročena po dobu fixace sazbou pevnou a po uplynutí doby, sazbou pohyblivou.

Co se týče poplatků, které jsou s čerpáním hypotečního úvěru spojené, tak ty si banky nejčastěji účtují za:

- zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (jednorázově)
- vedení úvěru (měsíčně)
- změnu podmínek úvěru
- výpisy z úvěrového účtu aj. [11]

4.1.2 Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr bývá obvykle splácen formou měsíčních splátek, které mají několik variant, a to:

Anuitní splátky – výše splátek se při dané úrokové míře nemění, mění se pouze poměrová složka úroku a jistiny. Jedná se o nejčastější variantu splácení úvěru.

Progresivní splátky – tyto splátky jsou po celý rok ve stejné výši a v následujícím období se splátka zvýší o určitý koeficient růstu. Tato varianta je vhodná zejména pro klienty, kteří do budoucna předpokládají růst svých peněžních příjmů.

Degresivní splátky – základem tohoto typu splácení je, že po celý rok jsou degresivní splátky ve stejné výši a v následujícím období se snižují o určitý koeficient poklesu. Jde v podstatě o přesný opak progresivního splácení.

Mimořádné splátky – u této varianty se doporučuje klientům, aby si tuto možnost smluvně ošetřili s úvěrující bankou, v opačném případě bývá tato skutečnost sankcionována. [24]

Kromě postupného splácení úvěru může klient svoji hypotéku uhradit jednorázově najednou. V tomto případě je splatnost jistiny sjednána k určitému datu. Vzhledem k tomu, že dlužník průběžně hradí jen úroky, je jeho úročení vyšší.

Zákon příjemci hypotečního úvěru také umožňuje odečtení si úroků ze základu daně z příjmu, tzn. čím vyšší úroky, tím více si klient sníží základ daně.

4.1.3 Typy hypoték

Dnešní banky specializující se na hypoteční úvěry poskytují několik druhů hypoték, které se liší svým účelem a také dostupností pro klienty. Každá banka má také své vlastní podmínky, za kterých danou hypotéku poskytuje. Je proto velmi důležité mezi těmito hypotékami dobře vybírat.

Standardní hypoteční úvěr – jedná se o základní hypoteční úvěr, který lze sjednat u každé banky většinou s anuitním způsobem splácení.

Americká hypotéka – výhodou této hypotéky je její neúčelovost.

Hypoteční úvěr na obrat – tento hypoteční úvěr je určen osobám samostatně výdělečně činným, které vykazují vysoký obrat ze svého podnikání.

Předhypoteční úvěr – slouží k financování nemovitostí, které jsou financovatelné hypotečním úvěrem, ale dočasně na ně není možné vložit zástavní právo, příkladem může být rozestavěná novostavba.

Stoprocentní hypotéka – tento úvěr poskytují banky až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené na základě znaleckého ocenění. [24]

Tento výčet jednotlivých typů hypoték není konečný, avšak další typy jsou více specializované a vyžadují další podmínky.

4.2 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření nabízí dva úvěry na financování bydlení. Jak již bylo řečeno, řádný úvěr klient stavebního spoření získá ve chvíli splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou. Pokud chce ale klient získat finanční prostředky co nejdříve, může využít překlenovacího úvěru. Tento úvěr je však na rozdíl od řádného úvěru dražší, neboť klient splácí nejdříve úroky z celé cílové částky a nakonec jistinu.

Hlavní odlišností úvěrů ze stavebního spoření od hypotečního úvěru je maximální doba splatnosti. Tato doba je dána minimální měsíční splátkou, která se odvíjí od typu produktu a samotné stavební spořitelny. Samozřejmě záleží na klientovi, do kdy chce svůj úvěr splatit, avšak při těch nejpomalejších variantách a minimálních splátkách činí maximální doba splatnosti úvěrů ze stavebního spoření 20 – 25 let. U hypotečních úvěrů je tato doba téměř dvojnásobná, tj. až 40 let. [11]

4.3 Modelový příklad úvěru ve výši 800.000 Kč

Pan Sýkora by rád do budoucna zrekonstruoval vlastní byt pro svoje dvě děti, jehož prozatímní hodnota stanovená odborným odhadem znalce je 1.200.000 Kč. Plánovaná rekonstrukce si vyžaduje částku ve výši 800.000 Kč. Pan Sýkora zvažuje dvě možnosti úvěru a to buď hypoteční úvěr, nebo úvěr ze stavebního spoření. Úvěr by však rád splatil do 12 až 15 let od jeho přijetí. Která z těchto variant je pro pana Sýkora v tomto případě výhodnější?

4.3.1 ČSOB hypotéka ve výši 800.000 Kč

Jelikož má pan Sýkora byt v hodnotě 1.200.000 Kč v osobním vlastnictví, může jím ručit. Vzhledem k tomu, že si chce půjčit 800.000 Kč, nabízí mu Československá obchodní banka úrokovou sazbu 4,59 % s fixací na 15 let.

Dle vzorce pro výpočet současné hodnoty (6) je nejprve nutné vypočítat výši měsíční splátky, tzv. anuitní splátky.

$$800.000 = a \times \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0459}{12}\right)^{-144}}{\frac{0,0459}{12}}$$

$$a = 800.000 \div 110,5635 = 7.235,66 \text{ Kč}$$

Anuitní splátka pana Sýkory činí 7.235,66 Kč. V této částce je zahrnutý jak splatný úrok, tak i jistina.

Velikost úroku se vypočte dle vztahu pro jednoduché úročení:

$$u = 800.000 \times \frac{0,0459}{12} \times 1 = 3.060 \text{ Kč}$$

Velikost splacené jistiny je pak rozdílem mezi anuitní splátkou a úrokem:

$$7.235,66 - 3.060 = 4.175,66 \text{ Kč}$$

Tab. č. 16: Podmínky čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru	
Výše úvěru	800.000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	4,59 %
Výše měsíční splátky	7.235,66 Kč
Doba splácení v měsících	144

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

První měsíc tedy pan Sýkora zaplatí bance 7.235,66 Kč, z této částky půjde 3.060 Kč na splacení úroků a 4.175,66 Kč na splacení jistiny.

Zůstatek hypotéky je dán rozdílem mezi dosud nesplacenou výší úvěru a splacenou jistinou, tzn., že pro druhý měsíc platí:

$$800.000 - 4.175,66 = 795.824,34 \text{ Kč}$$

V následující tabulce je znázorněný první rok splácení hypotéky.

Tab. č. 17: Průběh splátek hypotečního úvěru v prvním roce

Měsíc	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok
1	800.000	4.175,66	3.060,00
2	795.824,34	4.191,63	3.044,03
3	791.632,71	4.207,66	3.028,00
4	787.425,05	4.223,76	3.011,90
5	783.201,29	4.239,91	2.995,74
6	778.961,38	4.256,13	2.979,53
7	774.705,24	4.272,41	2.963,25
8	770.432,83	4.288,75	2.946,91
9	766.144,08	4.305,16	2.930,50
10	761.838,92	4.321,62	2.914,03
11	757.517,30	4.338,16	2.897,50
12	753.179,14	4.354,75	2.880,91
.....			
144	7.208,09	7.208,09	27,57
Celkem		800.000	241.934,86
RPSN			4,69 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Podrobný průběh splátek hypotečního úvěru je zobrazen v příloze D. Graf splátek hypotéky znázorňuje příloha E.

4.3.2 Úvěr ze stavebního spoření ve výši 800.000 Kč

Pan Sýkora si roku 2012 založil stavební spoření u stavební spořitelny Česká spořitelna. Vzhledem k tomu, že při řádném úvěru musí klient nejprve naspořit 40 % z cílové částky a samotný úvěr je pak rozdílem mezi cílovou částkou a částkou do té doby naspořenou, je nutné (pro srovnání) stanovit cílovou částku vyšší, než je chtěný úvěr. Jako cílovou částku si tedy zvolil 1.340.000 Kč. Jeho měsíční vklad je 6.700 Kč. Tímto

tempem by splnil podmínky pro přidělení úvěru za 6 let spoření, tj. naspoření částky 540.000 Kč. Česká spořitelna mu tedy nabídne řádný úvěr ve výši 800.000 Kč při úrokové sazbě 4,75 % p. a. a splatností úvěru 143 měsíců.

Vzhledem k naprosto totožnému postupu výpočtu měsíční splátky jako u hypotečního úvěru, jsou zobrazeny již pouhé výsledky.

Tab. č. 18: Podmínky čerpání řádného úvěru

Čerpání řádného úvěru	
Výše úvěru	800.000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	4,75 %
Výše měsíční splátky	7.337,09 Kč
Doba splácení v měsících	143

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V následující tabulce je znázorněný první rok splácení řádného úvěru.

Tab. č. 19: Průběh splátek řádného úvěru v prvním roce

Měsíc	Zůstatek úvěru	Úmor	Úrok
1	800.000,00	4.170,43	3.166,67
2	795.829,57	4.186,94	3.150,16
3	791.642,64	4.203,51	3.133,59
4	787.439,13	4.220,15	3.116,95
5	783.218,98	4.236,85	3.100,24
6	778.982,13	4.253,62	3.083,47
7	774.728,50	4.270,46	3.066,63
8	770.458,04	4.287,36	3.049,73
9	766.170,68	4.304,34	3.032,76
10	761.866,34	4.321,37	3.015,72
11	757.544,97	4.338,48	2.998,62
12	753.206,49	4.355,65	2.981,44
.....			
143	7.308,17	7.308,17	28,93
Celkem		800.000	249.204,47
RPSN			4,85 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V případě, že pan Sýkora nebude chtít čekat 6 let na poskytnutí řádného úvěru, může využít překlenovacího úvěru TREND, viz tabulka č. 20. Tento úvěr může klient získat,

aniž by musel naspořit nebo jednorázově vložit finanční prostředky na účet stavebního spoření. Úroková sazba meziúvěru TREND je pevná po celou dobu splácení.

Tab. č. 20: Překlenovací úvěr TREND

Datum získání překlenovacího úvěru	31. 3. 2012
Výše překlenovacího úvěru	800.000 Kč
Úroková sazba	6,35 %
Měsíční platba	6.880 Kč
z toho splátka úroků meziúvěru	4.315 Kč
z toho pravidelné spoření	2.565 Kč
Doba splácení v měsících	113
Měsíc poslední splátky úroku	31. 8. 2021
Na úrocích splaceno	487.595 Kč

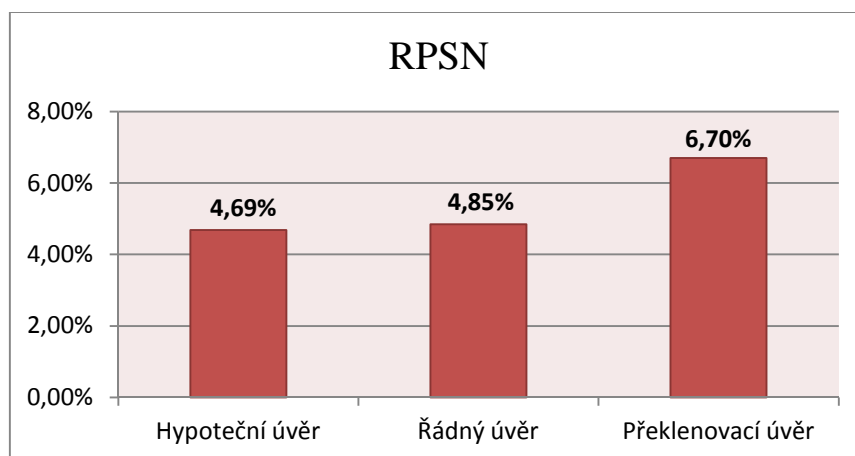
Zdroj: www.burinka.cz

Tab. č. 21: Řádný úvěr ze stavebního spoření s využitím meziúvěru TREND

Datum získání řádného úvěru	1. 9. 2021
Výše řádného úvěru	478.967,70 Kč
Úroková sazba	4,75 %
Měsíční platba	6.880 Kč
Doba splácení v měsících	82
Měsíc poslední splátky úroku	1. 7. 2028
Na úrocích splaceno celkem	570.555,30 Kč
z toho úroky řádného úvěru	82.960,30 Kč
RPSN	6,7 %

Zdroj: www.burinka.cz

Obr. č. 11: Srovnání RPSN u jednotlivých produktů



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Z těchto tří možností je v případě úvěru 800.000 Kč pro pana Sýkoru z hlediska RPSN nejvýhodnější hypotéka od ČSOB, která nabízí tento ekonomický ukazatel nejnižší.

Vzhledem k tomu, že je překlenovací úvěr podstatně dražší než hypoteční či řádný úvěr, v následujícím modelovém příkladě bude již vynechán.

4.4 Modelový příklad úvěru ve výši 2.000.000 Kč

Rodina Tomáškových by si ráda koupila nový rodinný domek v hodnotě 2,5 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že již mají jisté úspory, rozhodli se pro úvěr ve výši 2 mil. Kč.

4.4.1 ČSOB hypotéka ve výši 2.000.000 Kč

Československá obchodní banka jim v tomto případě nabízí úrokovou sazbu 5,69 % p. a. s fixací na 15 let.

$$2.000.000 = a \times \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0569}{12}\right)^{-144}}{\frac{0,0569}{12}}$$

$$a = 2.000.000 \div 104,1793 = 19.197,67 \text{ Kč}$$

Anuitní splátka rodiny činí 19.197,67 Kč.

Velikost úroku:

$$u = 2.000.000 \times \frac{0,0569}{12} \times 1 = 9.483,33 \text{ Kč}$$

Velikost jistiny je pak rozdílem mezi anuitní splátkou a úrokem:

$$19.197,67 - 9.483,33 = 9.714,34 \text{ Kč}$$

Tab. č. 22: Podmínky čerpání hypotečního úvěru ve výši 2 mil. Kč

Čerpání hypotečního úvěru	
Výše úvěru	2.000.000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	5,69 %
Výše měsíční splátky	19.197,67 Kč
Doba splácení v měsících	144

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Tab. č. 23: Průběh splátek hypotečního úvěru ve výši 2 mil. Kč v prvním roce

Měsíc	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok
1	2.000.000,00	9.714,33	9.483,33
2	1.990.285,67	9.760,40	9.437,27
3	1.980.525,27	9.806,68	9.390,99
4	1.970.718,60	9.853,18	9.344,49
5	1.960.865,42	9.899,90	9.297,77
6	1.950.965,52	9.946,84	9.250,83
7	1.941.018,69	9.994,00	9.203,66
8	1.931.024,68	10.041,39	9.156,28
9	1.920.983,29	10.089,00	9.108,66
10	1.910.894,29	10.136,84	9.060,82
11	1.900.757,44	10.184,91	9.012,76
12	1.890.572,54	10.233,20	8.964,46
.....			
144	19.107,07	19.107,07	90,60
Celkem		2.000.000	764.463,98
RPSN			5,84 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

4.4.2 Úvěr ze stavebního spoření ve výši 2.000.000 Kč

Paní Tomášková si před několika lety založila stavební spoření s tím, že bude v budoucnu potřebovat čerpat úvěr. Vzhledem k tomu, že koupě nového domu, byla v rodině plánována řadu let, stanovila si svoji cílovou částku ve výši 3.341.000 Kč. Dnes má na účtu stavebního spoření uspořeno částku 1.336.400 Kč potřebnou pro přidělení úvěru ve výši 2 mil. Kč.

Vzhledem k naprosto totožnému postupu výpočtu měsíční splátky, úroku a jistiny jako v předešlých příkladech, budou opět zobrazeny jen výsledky.

Tab. č. 24: Řádný úvěr bez využití překlenovacího úvěru

Čerpání řádného úvěru	
Výše úvěru	2.000.000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	4,75 %
Výše měsíční splátky	18.247,98 Kč
Doba splácení v měsících	144

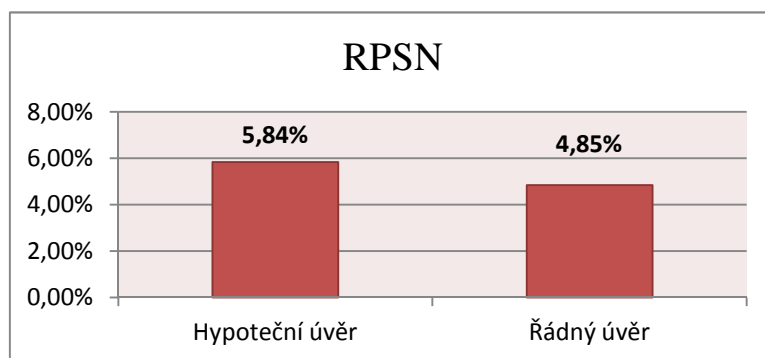
Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Tab. č. 25: Průběh splátek řádného úvěru ve výši 2 mil. Kč v prvním roce

Měsíc	Zůstatek úvěru	Úmor	Úrok
1	2.000.000,00	10.331,32	7.916,67
2	1.989.668,68	10.372,21	7.875,77
3	1.979.296,47	10.413,27	7.834,72
4	1.968.883,20	10.454,49	7.793,50
5	1.958.428,72	10.495,87	7.752,11
6	1.947.932,85	10.537,42	7.710,57
7	1.937.395,43	10.579,13	7.668,86
8	1.926.816,31	10.621,00	7.626,98
9	1.916.195,30	10.663,04	7.584,94
10	1.905.532,26	10.705,25	7.542,73
11	1.894.827,01	10.747,63	7.500,36
12	1.884.079,38	10.790,17	7.457,81
.....			
144	18.176,04	18.176,04	71,95
Celkem		2.000.000	627.709,58
RPSN			4,85 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Obr. č. 12: Srovnání RPSN u hypotečního a řádného úvěru



Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V případě úvěru ve výši 2 mil. Kč je pro rodinu Tomáškových z hlediska RPSN nejvýhodnější využít řádného úvěru od České spořitelny, která nabízí tento ekonomický ukazatel téměř o celé procento nižší než ČSOB.

4.5 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření

Mezi výhody úvěru ze stavebního spoření patří zajištěná garantovaná úroková sazba po celou dobu splácení úvěru, která je mnohdy nižší než u jiných alternativních úvěrů. Dále možnost mimořádných splátek či předčasné splacení úvěru, které je, na rozdíl od hypotečních úvěrů, bez sankcí. Úvěr je získán snadno a zaplacené úroky je možné odepsat do výše 300.000 Kč ze základu daně z příjmu. Při získání úvěru ze stavebního spoření není nutné zakládat speciální účet pro splácení úvěru. Poplatky za vedení účtu u stavebního spořitelny jsou nízké a není třeba ručit nemovitostí (do určité výše úvěru, kterou si stanoví každá stavební spořitelna sama), stačí maximálně jeden ručitel.

Nevýhodou je pomalejší vyřizování úvěru a vyšší nákladovost u překlenovacího úvěru. Další nevýhodou může být také vyšší poplatek za uzavření smlouvy, který je obvykle 1 % z cílové částky. Při úvěru ve výši 2 mil. Kč tak klient zaplatí jen za uzavření smlouvy 20.000 Kč.

Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Výhodou hypotečních úvěrů je možnost dlouhodobého splácení úvěru až 40 let. Stejně jako u úvěru ze stavebního spoření i zde je možnost odepsat si zaplacené úroky do výše 300.000 Kč ze základu daně z příjmu. U hypotečních úvěrů není nutné, pro získání úvěru, předchozího spoření a vyřízení úvěru trvá 14 dní i méně. Dále je u úvěrů možnost odkladu splátek, přerušování splácení po určitou dobu nebo refinancování stávající hypotéky hypotečním úvěrem poskytnutým jinou bankou.

Nevýhodou jsou vyšší poplatky za vedení účtu, nutnost zajištění nemovitostí a garance úrokové sazby jen po dobu fixace. U krátkého období fixace bývá úroková sazba nižší, u delší doby naopak vyšší. Většinou se toto období stanovuje mezi jedním rokem až pěti lety, ale hodně bank nabízí i období dlouhé, tj. doba fixace na 10 až 15 let, výjimečně 20 let. Po uplynutí doby fixace navrhnou banky klientovi novou úrokovou sazbu, která ovšem bývá vyšší než původní. Jako další nevýhodu je nutné zmínit stanovenou minimální výši úvěru, jejíž hranice je 100.000 Kč a sankce za předčasné splacení úvěru či mimořádné splátky.

Závěr

Stavební spoření se v České republice objevilo na počátku 90. let a od té doby si jeho existenci na českém finančním trhu oblíbila celá řada lidí, kteří tak využívají všech jeho výhod od velice lákavých úrokových sazeb po státní podporu poskytovanou státem.

I přes jeho veškeré změny je stavební spoření stále atraktivním produktem, který umožňuje výhodné uložení úspor. A díky pojištěným vkladům se stává také produktem naprosto bezrizikovým. Jedinou výraznější nevýhodou je téměř nulová likvidita vložených finančních prostředků v průběhu vázací lhůty.

Momentálně nejvýhodnější stavební spořitelnou se na českém trhu stává stavební spořitelna Wüstenrot, a. s. Je to především díky nízkému poplatku za vedení účtu a nejvyšší úrokové sazbě (oproti ostatním stavebním spořitelnám), které svým klientům nabízí.

V momentě, kdy se stavební spoření srovnávalo s alternativním spořicí účet, bylo zřejmé, že jeho výhodnost za všech okolností není stoprocentní. V případě nižších vkladů se spíše vyplatí spořicí účet, neboť s ním nejsou spojeny poplatky jako u stavebního spoření. Dále je spořicí účet vhodný v případě, kdy chce klient spořit více než cca 2.400 Kč měsíčně. V případě takto vysokých vkladů u stavebního spoření dochází ke zhodnocení vložených finančních prostředků především díky připisovaným úrokům.

Zda je výhodný řádný či překlenovací úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr bylo analyzováno ve 4. kapitole této práce. Především je nutné říci, že toto vyhodnocení nemusí platit pro každou situaci. Každý klient žádající o úvěr má totiž jiné podmínky, jinou výchozí situaci. V případě, že klient nebude mít žádné uspořené peněžní prostředky a bude si chtít zažádat o úvěr, přichází v potaz dvě možnosti, a to buď hypoteční, nebo překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr je všeobecně dražší, to bylo také potvrzeno i v našem modelovém příkladě, a proto je v tomto případě vhodnější možnost využít hypoteční úvěr. Je tu však také možnost druhé situace, kdy klient již vlastní několik let stavební spoření a může si vzít řádný úvěr. V tomto případě už volba vhodného typu úvěru není tak jasná. Zde je nutné brát v potaz dobu, po kterou jsou úrokové sazby fixovány. U řádného úvěru je úroková sazba pevná po celou dobu splácení, ale hypoteční úvěr může mít tuto sazbu nižší, i když jen třeba pro první tři roky splácení. Také zde hraje určitou roli doba splatnosti úvěru. U hypotéky je tato doba

oproti úvěru ze stavebního spoření až dvojnásobná, což je výhodné zejména pro ty klienty, kteří si nemohou dovolit měsíčně splácet vysoké částky.

Cíle bakalářské práce stanovené v úvodu byly splněny. Vzhledem k jasně vymezenému rozsahu byla tato práce zaměřena především na spořicí fázi stavebního spoření, resp. na jeho výhodnost ve srovnání se spořicím účtem. Jistě by se také dalo zaměřit více v oblasti úvěrové, kde je klientům nabízeno stále více nových produktů.

Při dalším zpracování bych srovnala stavební spoření jako spořicí produkt s termínovanými vklady či s otevřenými podílovými fondy, které jsou jistě také výhodné, a však také rizikovější. Dále bych se více zaměřila na úvěrovou část stavebního spoření, kde bych tento produkt porovnála s více alternativami od různých peněžních institucí.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Stavební spořitelny v České republice

Tabulka č. 2: Stanovení hodnotícího čísla u jednotlivých stavebních spořitelenn v ČR

Tabulka č. 3: Podmínky smluv stavebního spoření do roku 2003

Tabulka č. 4: Podmínky smluv stavebního spoření od 1. 1. 2004

Tabulka č. 5: Podmínky smluv stavebního spoření od 1. 1. 2011

Tabulka č. 6: Úroky z jednotlivých úložek při krátkodobém spoření předlhůtním

Tabulka č. 7: Úroky z jednotlivých úložek při krátkodobém spoření polhůtním

Tabulka č. 8: Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém spoření předlhůtním

Tabulka č. 9: Úroky z jednotlivých úložek při dlouhodobém spoření polhůtním

Tabulka č. 10: Stavební spoření při pravidelné úložce ve výši 1.000 Kč

Tabulka č. 11: Podmínky stavebních spořitelenn platné od 1. 1. 2012

Tabulka č. 12: Maximální výše naspořené částky v různých letech při měsíčním vkladu
1.000 Kč

Tabulka č. 13: Výsledná řešení pro dosažení stejně naspořené částky jako u Wüstenrot,
a. s.

Tabulka č. 14: Srovnání VVP mezi jednotlivými spořitelennami a spořicíím účtem

Tabulka č. 15: Srovnání VVP mezi Wüstenrot v jednotlivých obdobích a spořicíím
účtem

Tabulka č. 16: Podmínky čerpání hypotečního úvěru

Tabulka č. 17: Průběh splátek hypotečního úvěru v prvním roce

Tabulka č. 18: Podmínky čerpání řádného úvěru

Tabulka č. 19: Průběh splátek řádného úvěru v prvním roce

Tabulka č. 20: Překlenovací úvěr TREND

Tabulka č. 21: Řádný úvěr ze stavebního spoření s využitím meziúvěru TREND

Tabulka č. 22: Podmínky čerpání hypotečního úvěru ve výši 2 mil. Kč

Tabulka č. 23: Průběh splátek hypotečního úvěru ve výši 2 mil. Kč v prvním roce

Tabulka č. 24: Řádný úvěr bez využití překlenovacího úvěru

Tabulka č. 25: Průběh splátek řádného úvěru ve výši 2 mil. Kč v prvním roce

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření

Obrázek č. 2: Modelový vývoj překlenovacího úvěru

Obrázek č. 3: Počet uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2000 – 2011

Obrázek č. 4: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 1993 do roku 2003
v programu Excel

Obrázek č. 5: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 2004 v programu Excel

Obrázek č. 6: Ukázka průběhu stavebního spoření od roku 2011 v programu Excel

Obrázek č. 7: Hledání řešení v programu Excel

Obrázek č. 8: Stav hledání řešení v programu Excel

Obrázek č. 9: Srovnání VVP mezi jednotlivými spořitelny a spořicí účet Credits

Obrázek č. 10: Srovnání VVP mezi Wüstenrot v jednotlivých obdobích a spořicí účet

Obrázek č. 11: Srovnání RPSN u jednotlivých produktů

Obrázek č. 12: Srovnání RPSN u hypotečního a řádného úvěru

Seznam použitých zkratk a značek

aj.	a jiné
apod.	a podobně
č.	číslo
ČSFR	Česká a Slovenská Federativní Republika
ČR	Česká republika
ČSSD	Česká strana sociálně demokratická
Kč	Koruna česká
max.	maximálně, maximální
mil.	milion
min.	minimálně, minimální
např.	například
odst.	odstavec
p. a.	per annum (ročně, za rok)
pozn.	poznámka
resp.	respektive, lépe řečeno, a nebo
RPSN	roční procentní sazba nákladů
Sb.	sbírka
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	takzvané
vč.	včetně
VVP	vnitřní výnosové procento
%	procento
§	paragraf

Seznam použité literatury

Tištěné zdroje

- [1] KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2010, ISBN 978-80-86929-63-7.
- [2] LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, Praha: Ekopress, s. r. o., 2007, ISBN 978-80-86929-30-9.
- [3] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 5. zcela předpracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2005. ISBN 80-247-1230-X.
- [4] BOHANESOVÁ, E. *Finanční matematika I*. Olomouc, 2006. ISBN 80-244-1294-2.
- [5] SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.
- [6] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group spol.s.r.o., 2001. ISBN 80-86517-29-2.
- [7] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA group spol. s. r. o., 2009. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [8] JANDA, J. *Spořit nebo investovat?*. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.

Elektronické zdroje

- [9] Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: Sběrka zákonů č. 96/1993. 25. 2. 1993.
- [10] *Finance.paysoft.cz* [online]. Poslední aktualizace 20. 2. 2007 [cit. 2011-11-17]. Podmínky. Dostupné z www: <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/podminky.php>
- [11] *Mesec.cz* [online]. Poslední aktualizace 2011 [cit. 2011-11-17]. Státní podpora. Dostupné z www: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/statni-podpora/>. ISBN 1213-4414.
- [12] *Penize.cz* [online]. Poslední aktualizace 2011 [cit. 2011-11-17]. Dostupné z www: <http://www.penize.cz/> >. ISSN 1213-2217.

- [13] *Hypindex.cz* [online]. Poslední aktualizace 2010 [cit. 2011-11-20]. Hodnotící číslo. Dostupné z www: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hodnotici-cislo-magie-stavebnich-sporitelen/>>. ISSN 1805-0662.
- [14] *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Poslední aktualizace 5. 11. 2011 [cit. 2011-11-20]. Vývoj statistik. Dostupné z www: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.
- [15] *Finance.idnes.cz* [online]. 17. 11. 2005 [cit. 2011-11-20]. Novela zákona o stavebním spoření č. 292/2005 Sb. Dostupné z www: <http://finance.idnes.cz/co-zmenila-novela-zakona-o-stavebnim-sporeni-c-292-2005-sb-z-1-10-2005-pl1-/spor.aspx?c=A051125_124037_viteze_jjj>.
- [16] *Aktualne.cz* [online]. 18. 4. 2012 [cit. 2012-04-18]. Dostupné z www: <<http://aktualne.centrum.cz/finance/grafika/2012/04/18/jak-se-zmeni-stavebni-sporeni-prehled/>>.
- [17] *Creditas.cz* [online]. 2011 [cit. 2012-02-27]. Spořicí účet. Dostupné z: <https://www.creditas.cz/sporici-ucet/>.
- [18] *Modrá pyramida: Vezměte to za dobrý konec* [online]. Praha, 2008-2011 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/>
- [19] *Wüstenrot:* [online]. Praha, 2012 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/>
- [20] *Stavební spoření: tady najdete vše, co potřebujete* [online]. 2008 [cit. 2012-03-12]. Výhody a nevýhody stavebního spoření. Dostupné z: http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody_nevyhody.html
- [21] *Česká spořitelna: Jsme Vám blíží* [online]. 2001-2012 [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>
- [22] *Českomoravská stavební spořitelna: Na těchto základech můžete stavět* [online]. 2011 [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/>
- [23] *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2003-2012 [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/>
- [24] *NaHypotéky* [online]. 2010 [cit. 2012-03-02]. Dostupné z: <http://www.nahypoteky.cz>

Seznam příloh

Příloha A: Průběh stavebního spoření od roku 1993 do roku 2003 v programu Excel

Příloha B: Průběh stavebního spoření od roku 2004 v programu Excel

Příloha C: Průběh stavebního spoření od roku 2011 v programu Excel

Příloha D: Podrobný průběh splátek hypotečního úvěru

Příloha E: Graf splátek hypotéky

Příloha A: Průběh stavebního spoření od roku 1993 do roku 2003 v programu Excel

Procento z ročně naspořené částky	25,00%
Vklad	1 000,00 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	0,00 Kč
Roční poplatek za vedení účtu	0,00 Kč
Výnosový úrok	3,00%
	0,03

Cílová částka
90 000,00 Kč

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.1993	1000		0	1000	2,5		1002,5
1.2.1993	1000			2002,5	5,00625		2007,50625
1.3.1993	1000			3007,50625	7,518765625		3015,025016
1.4.1993	1000			4015,025016	10,03756254		4025,062578
1.5.1993	1000			5025,062578	12,56265645	0	5037,625235
1.6.1993	1000			6037,625235	15,09406309		6052,719298
1.7.1993	1000			7052,719298	17,63179824		7070,351096
1.8.1993	1000			8070,351096	20,17587774		8090,526974
1.9.1993	1000			9090,526974	22,72631743		9113,253291
1.10.1993	1000			10113,25329	25,28313323		10138,53642
1.11.1993	1000			11138,53642	27,84634106		11166,38277
1.12.1993	1000	0		12166,38277	30,41595691		12196,79872
1.1.1994	1000			13196,79872	32,99199681		13229,79072
1.2.1994	1000			14229,79072	35,5744768		14265,3652
1.3.1994	1000			15265,3652	38,16341299		15303,52861
1.4.1994	1000			16303,52861	40,75882152		16344,28743
1.5.1994	1000			20393,48711	50,98371778	3049,199681	20444,47083
1.6.1994	1000			21444,47083	53,61117707		21498,08201
1.7.1994	1000			22498,08201	56,24520501		22554,32721
1.8.1994	1000			23554,32721	58,88581803		23613,21303
1.9.1994	1000			24613,21303	61,53303257		24674,74606
1.10.1994	1000			25674,74606	64,18686515		25738,93293
1.11.1994	1000			26738,93293	66,84733232		26805,78026
1.12.1994	1000	0		27805,78026	69,51445065		27875,29471
1.1.1995	1000			28875,29471	72,18823677		28947,48295
1.2.1995	1000			29947,48295	74,86870737		30022,35165
1.3.1995	1000			31022,35165	77,55587913		31099,90753
1.4.1995	1000			32099,90753	80,24976883		32180,1573
1.5.1995	1000			36337,48138	90,84370345	3157,324077	36428,32508
1.6.1995	1000			37428,32508	93,5708127		37521,89589
1.7.1995	1000			38521,89589	96,30473974		38618,20063
1.8.1995	1000			39618,20063	99,04550159		39717,24614
1.9.1995	1000			40717,24614	101,7931153		40819,03925
1.10.1995	1000			41819,03925	104,5475981		41923,58685
1.11.1995	1000			42923,58685	107,3089671		43030,89582
1.12.1995	1000	0		44030,89582	110,0772395		44140,97306
1.1.1996	1000			45140,97306	112,8524326		45253,82549
1.2.1996	1000			46253,82549	115,6345637		46369,46005
1.3.1996	1000			47369,46005	118,4236501		47487,8837
1.4.1996	1000			48487,8837	121,2197093		48609,10341
1.5.1996	1000			52886,19198	132,2154799	3277,088567	53018,40746
1.6.1996	1000			54018,40746	135,0460186		54153,45348
1.7.1996	1000			55153,45348	137,8836337		55291,33711
1.8.1996	1000			56291,33711	140,7283428		56432,06545
1.9.1996	1000			57432,06545	143,5801636		57575,64562
1.10.1996	1000			58575,64562	146,439114		58722,08473
1.11.1996	1000			59722,08473	149,3052118		59871,38994
1.12.1996	1000	0		60871,38994	152,1784749		61023,56842

1.1.1997	1000			62023,56842	155,058921		62178,62734
1.2.1997	1000			63178,62734	157,9465683		63336,57391
1.3.1997	1000			64336,57391	160,8414348		64497,41534
1.4.1997	1000			65497,41534	163,7435384		65661,15888
1.5.1997	1000			70062,53558	175,1563389	3401,376699	70237,69192
1.6.1997	1000			71237,69192	178,0942298		71415,78615
1.7.1997	1000			72415,78615	181,0394654		72596,82561
1.8.1997	1000			73596,82561	183,992064		73780,81768
1.9.1997	1000			74780,81768	186,9520442		74967,76972
1.10.1997	1000			75967,76972	189,9194243		76157,68915
1.11.1997	1000			77157,68915	192,8942229		77350,58337
1.12.1997	1000	0		78350,58337	195,8764584		78546,45983
1.1.1998	1000			79546,45983	198,8661496		79745,32598
1.2.1998	1000			80745,32598	201,8633149		80947,18929
1.3.1998	1000			81947,18929	204,8679732		82152,05727
1.4.1998	1000			83152,05727	207,8801432		83359,93741
1.5.1998	1000			87890,31609	219,7257902	3530,378678	88110,04188
1.6.1998	1000			89110,04188	222,7751047		89332,81698
1.7.1998	1000			90332,81698	225,8320425		90558,64902
1.8.1998	1000			91558,64902	228,8966226		91787,54565
1.9.1998	1000			92787,54565	231,9688641		93019,51451
1.10.1998	1000			94019,51451	235,0487863		94254,5633
1.11.1998	1000			95254,5633	238,1364082		95492,6997
1.12.1998	1000	0		96492,6997	241,2317493		96733,93145

Doplatek státní podpory

1.1.1999	0			96733,93145	967,3393145		97701,27077
1.5.1999	0					3664,273237	101365,54

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Příloha B: Průběh stavebního spoření od roku 2004 v programu Excel

Procento z ročně naspořené částky	15,00%
Vklad	1 000,00 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	900,00 Kč
Roční poplatek za vedení účtu	250,00 Kč
Výnosový úrok	2,20%
	0,022

Cílová částka
90 000,00 Kč

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.2004	1000		900	100	0,183333333		100,1833333
1.2.2004	1000			1100,183333	2,017002778		1102,200336
1.3.2004	1000			2102,200336	3,85403395		2106,05437
1.4.2004	1000			3106,05437	5,694433012		3111,748803
1.5.2004	1000			4111,748803	7,538206139	0	4119,287009
1.6.2004	1000			5119,287009	9,385359517		5128,672369
1.7.2004	1000			6128,672369	11,23589934		6139,908268
1.8.2004	1000			7139,908268	13,08983182		7152,9981
1.9.2004	1000			8152,9981	14,94716318		8167,945263
1.10.2004	1000			9167,945263	16,80789965		9184,753163
1.11.2004	1000			10184,75316	18,67204747		10203,42521
1.12.2004	1000	250		10953,42521	20,08127955		10973,50649
1.1.2005	1000			11973,50649	21,95142856		11995,45792
1.2.2005	1000			12995,45792	23,82500618		13019,28292
1.3.2005	1000			14019,28292	25,70201869		14044,98494
1.4.2005	1000			15044,98494	27,5824724		15072,56742
1.5.2005	1000			17718,59339	32,48408788	1646,025973	17751,07748
1.6.2005	1000			18751,07748	34,37697537		18785,45445
1.7.2005	1000			19785,45445	36,27333316		19821,72779
1.8.2005	1000			20821,72779	38,17316761		20859,90095
1.9.2005	1000			21859,90095	40,07648508		21899,97744
1.10.2005	1000			22899,97744	41,98329197		22941,96073
1.11.2005	1000			23941,96073	43,89359467		23985,85432
1.12.2005	1000	250		24735,85432	45,34906626		24781,20339
1.1.2006	1000			25781,20339	47,26553955		25828,46893
1.2.2006	1000			26828,46893	49,18552637		26877,65446
1.3.2006	1000			27877,65446	51,10903317		27928,76349
1.4.2006	1000			28928,76349	53,0360664		28981,79956
1.5.2006	1000			31806,0502	58,31109203	1824,250639	31864,36129
1.6.2006	1000			32864,36129	60,25132903		32924,61262
1.7.2006	1000			33924,61262	62,19512313		33986,80774
1.8.2006	1000			34986,80774	64,14248086		35050,95022
1.9.2006	1000			36050,95022	66,09340874		36117,04363
1.10.2006	1000			37117,04363	68,04791332		37185,09154
1.11.2006	1000			38185,09154	70,00600116		38255,09754
1.12.2006	1000	250		39005,09754	71,5093455		39076,60689
1.1.2007	1000			40076,60689	73,4737793		40150,08067
1.2.2007	1000			41150,08067	75,44181456		41225,52248
1.3.2007	1000			42225,52248	77,41345789		42302,93594
1.4.2007	1000			43302,93594	79,38871589		43382,32466
1.5.2007	1000			46252,99759	84,79716224	1870,672929	46337,79475
1.6.2007	1000			47337,79475	86,78595704		47424,58071
1.7.2007	1000			48424,58071	88,77839796		48513,3591
1.8.2007	1000			49513,3591	90,77449169		49604,13359
1.9.2007	1000			50604,13359	92,77424492		50696,90784
1.10.2007	1000			51696,90784	94,77766437		51791,6855
1.11.2007	1000			52791,6855	96,78475676		52888,47026
1.12.2007	1000	250		53638,47026	98,33719548		53736,80746

1.1.2008	1000			54736,80746	100,3508137		54837,15827
1.2.2008	1000			55837,15827	102,3681235		55939,52639
1.3.2008	1000			56939,52639	104,3891317		57043,91553
1.4.2008	1000			58043,91553	106,4138451		58150,32937
1.5.2008	1000			61068,75852	111,9593906	1918,429146	61180,71791
1.6.2008	1000			62180,71791	113,9979828		62294,71589
1.7.2008	1000			63294,71589	116,0403125		63410,7562
1.8.2008	1000			64410,7562	118,0863864		64528,84259
1.9.2008	1000			65528,84259	120,1362114		65648,9788
1.10.2008	1000			66648,9788	122,1897945		66771,16859
1.11.2008	1000			67771,16859	124,2471424		67895,41574
1.12.2008	1000	250		68645,41574	125,8499289		68771,26567
1.1.2009	1000			69771,26567	127,9139871		69899,17965
1.2.2009	1000			70899,17965	129,9818294		71029,16148
1.3.2009	1000			72029,16148	132,0534627		72161,21494
1.4.2009	1000			73161,21494	134,1288941		73295,34384
1.5.2009	1000			76262,7482	139,8150384	1967,40436	76402,56324
1.6.2009	1000			77402,56324	141,9046993		77544,46794
1.7.2009	1000			78544,46794	143,9981912		78688,46613
1.8.2009	1000			79688,46613	146,0955212		79834,56165
1.9.2009	1000			80834,56165	148,1966964		80982,75834
1.10.2009	1000			81982,75834	150,3017236		82133,06007
1.11.2009	1000			83133,06007	152,4106101		83285,47068
1.12.2009	1000	250		84035,47068	154,0650296		84189,53571

Doplatek státní podpory

1.1.2010	0			84189,53571	617,3899285		84806,92564
1.5.2010	0					2017,629852	86824,56

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Příloha C: Průběh stavebního spoření od roku 2011 v programu Excel

Procento z ročně naspořené částky	10,00%
Vklad	1 000,00 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	900,00 Kč
Roční poplatek za vedení účtu	240,00 Kč
Výnosový úrok	2,20%
Úrok snížený o 15% daň od 2011	0,0187

Cílová částka
90 000,00 Kč

Datum	Vklad	Roční ppl.	Ppl. za vyřízení	Zůstatek vč. SP	Úrok	Státní podpora	KS k 30. X.
				0			
1.1.2012	1000		900	100	0,155833333		100,1558333
1.2.2012	1000			1100,155833	1,714409507		1101,870243
1.3.2012	1000			2101,870243	3,275414462		2105,145657
1.4.2012	1000			3105,145657	4,838851983		3109,984509
1.5.2012	1000			4109,984509	6,40472586	0	4116,389235
1.6.2012	1000			5116,389235	7,973039891		5124,362275
1.7.2012	1000			6124,362275	9,543797879		6133,906073
1.8.2012	1000			7133,906073	11,11700363		7145,023077
1.9.2012	1000			8145,023077	12,69266096		8157,715738
1.10.2012	1000			9157,715738	14,27077369		9171,986511
1.11.2012	1000			10171,98651	15,85134565		10187,83786
1.12.2012	1000	240		10947,83786	17,06038066		10964,89824
1.1.2013	1000			11964,89824	18,64529975		11983,54354
1.2.2013	1000			12983,54354	20,23268868		13003,77623
1.3.2013	1000			14003,77623	21,82255129		14025,59878
1.4.2013	1000			15025,59878	23,41489143		15049,01367
1.5.2013	1000			17145,50349	26,71840961	1096,489824	17172,2219
1.6.2013	1000			18172,2219	28,31837913		18200,54028
1.7.2013	1000			19200,54028	29,92084194		19230,46112
1.8.2013	1000			20230,46112	31,52580192		20261,98692
1.9.2013	1000			21261,98692	33,13326296		21295,12019
1.10.2013	1000			22295,12019	34,74322896		22329,86342
1.11.2013	1000			23329,86342	36,35570382		23366,21912
1.12.2013	1000	240		24126,21912	37,59669146		24163,81581
1.1.2014	1000			25163,81581	39,21361297		25203,02943
1.2.2014	1000			26203,02943	40,83305419		26243,86248
1.3.2014	1000			27243,86248	42,45501903		27286,3175
1.4.2014	1000			28286,3175	44,07951143		28330,39701
1.5.2014	1000			30540,63978	47,592497	1210,242775	30588,23228
1.6.2014	1000			31588,23228	49,22499531		31637,45728
1.7.2014	1000			32637,45728	50,86003759		32688,31731
1.8.2014	1000			33688,31731	52,49762782		33740,81494
1.9.2014	1000			34740,81494	54,13776995		34794,95271
1.10.2014	1000			35794,95271	55,78046798		35850,73318
1.11.2014	1000			36850,73318	57,42572587		36908,15891
1.12.2014	1000	240		37668,15891	58,69954763		37726,85845
1.1.2015	1000			38726,85845	60,34935442		38787,20781
1.2.2015	1000			39787,20781	62,00173217		39849,20954
1.3.2015	1000			40849,20954	63,65668487		40912,86623
1.4.2015	1000			41912,86623	65,31421653		41978,18044
1.5.2015	1000			44213,46043	68,89930917	1235,279987	44282,35974
1.6.2015	1000			45282,35974	70,56501059		45352,92475
1.7.2015	1000			46352,92475	72,23330773		46425,15806
1.8.2015	1000			47425,15806	73,90420464		47499,06226
1.9.2015	1000			48499,06226	75,57770536		48574,63997
1.10.2015	1000			49574,63997	77,25381395		49651,89378
1.11.2015	1000			50651,89378	78,93253447		50730,82631
1.12.2015	1000	240		51490,82631	80,23987101		51571,06619

1.1.2016	1000			52571,06619	81,92324481		52652,98943
1.2.2016	1000			53652,98943	83,60924186		53736,59867
1.3.2016	1000			54736,59867	85,29786626		54821,89654
1.4.2016	1000			55821,89654	86,98912211		55908,88566
1.5.2016	1000			58169,77844	90,64790473	1260,892774	58260,42634
1.6.2016	1000			59260,42634	92,34749771		59352,77384
1.7.2016	1000			60352,77384	94,04973923		60446,82358
1.8.2016	1000			61446,82358	95,75463341		61542,57821
1.9.2016	1000			62542,57821	97,46218438		62640,04039
1.10.2016	1000			63640,04039	99,17239628		63739,21279
1.11.2016	1000			64739,21279	100,8852733		64840,09806
1.12.2016	1000	240		65600,09806	102,2268195		65702,32488
1.1.2017	1000			66702,32488	103,9444563		66806,26934
1.2.2017	1000			67806,26934	105,6647697		67911,93411
1.3.2017	1000			68911,93411	107,387764		69019,32187
1.4.2017	1000			70019,32187	109,1134433		70128,43532
1.5.2017	1000			72415,47191	112,8474437	1287,036592	72528,31935
1.6.2017	1000			73528,31935	114,581631		73642,90098
1.7.2017	1000			74642,90098	116,3185207		74759,2195
1.8.2017	1000			75759,2195	118,0581171		75877,27762
1.9.2017	1000			76877,27762	119,8004243		76997,07805
1.10.2017	1000			77997,07805	121,5454466		78118,62349
1.11.2017	1000			79118,62349	123,2931883		79241,91668
1.12.2017	1000	240		80001,91668	124,6696535		80126,58633

Doplatek státní podpory

1.1.2018	0			80126,58633	499,4557215		80626,04206
1.5.2018	0					1313,722486	81939,76454

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Příloha D: Podrobný průběh splátek hypotečního úvěru

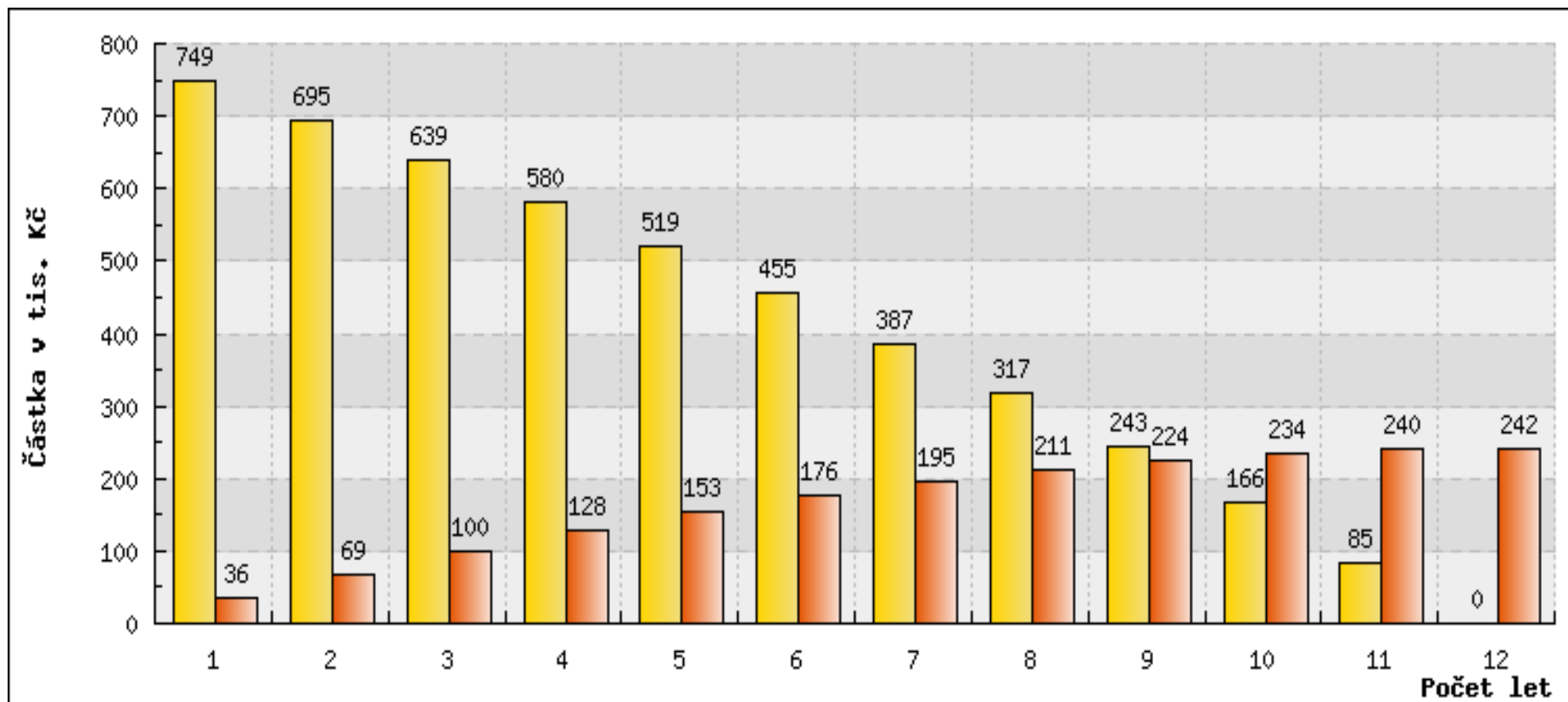
Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úrok	Úmor
1	800000	3060	4175,658776
2	795824,3412	3044,028105	4191,63067
3	791632,7106	3027,995118	4207,663658
4	787425,0469	3011,900804	4223,757971
5	783201,2889	2995,74493	4239,913846
6	778961,3751	2979,52726	4256,131516
7	774705,2436	2963,247557	4272,411219
8	770432,8323	2946,905584	4288,753192
9	766144,0792	2930,501103	4305,157673
10	761838,9215	2914,033875	4321,624901
11	757517,2966	2897,503659	4338,155116
12	753179,1415	2880,910216	4354,74856
13	748824,3929	2864,253303	4371,405473
14	744452,9874	2847,532677	4388,126099
15	740064,8613	2830,748095	4404,910681
16	735659,9506	2813,899311	4421,759464
17	731238,1912	2796,986081	4438,672694
18	726799,5185	2780,008158	4455,650617
19	722343,8679	2762,965295	4472,693481
20	717871,1744	2745,857242	4489,801534
21	713381,3729	2728,683751	4506,975024
22	708874,3978	2711,444572	4524,214204
23	704350,1836	2694,139452	4541,519323
24	699808,6643	2676,768141	4558,890635
25	695249,7737	2659,330384	4576,328391
26	690673,4453	2641,825928	4593,832847
27	686079,6124	2624,254518	4611,404258
28	681468,2082	2606,615896	4629,042879
29	676839,1653	2588,909807	4646,748968
30	672192,4163	2571,135992	4664,522783
31	667527,8935	2553,294193	4682,364583
32	662845,529	2535,384148	4700,274627
33	658145,2543	2517,405598	4718,253178
34	653427,0012	2499,358279	4736,300496
35	648690,7007	2481,24193	4754,416846
36	643936,2838	2463,056286	4772,60249
37	639163,6813	2444,801081	4790,857695
38	634372,8236	2426,47605	4809,182725
39	629563,6409	2408,080926	4827,577849
40	624736,0631	2389,615441	4846,043334
41	619890,0197	2371,079325	4864,57945
42	615025,4403	2352,472309	4883,186467
43	610142,2538	2333,794121	4901,864655
44	605240,3891	2315,044488	4920,614287
45	600319,7749	2296,223139	4939,435637
46	595380,3392	2277,329798	4958,328978
47	590422,0102	2258,364189	4977,294586
48	585444,7157	2239,326037	4996,332738

49	580448,3829	2220,215065	5015,443711
50	575432,9392	2201,030992	5034,627783
51	570398,3114	2181,773541	5053,885234
52	565344,4262	2162,44243	5073,216345
53	560271,2098	2143,037378	5092,621398
54	555178,5884	2123,558101	5112,100675
55	550066,4878	2104,004316	5131,65446
56	544934,8333	2084,375737	5151,283038
57	539783,5503	2064,67208	5170,986696
58	534612,5636	2044,893056	5190,76572
59	529421,7979	2025,038377	5210,620399
60	524211,1775	2005,107754	5230,551022
61	518980,6264	1985,100896	5250,55788
62	513730,0686	1965,017512	5270,641263
63	508459,4273	1944,857309	5290,801466
64	503168,6258	1924,619994	5311,038782
65	497857,587	1904,30527	5331,353505
66	492526,2335	1883,912843	5351,745932
67	487174,4876	1863,442415	5372,216361
68	481802,2713	1842,893688	5392,765088
69	476409,5062	1822,266361	5413,392415
70	470996,1137	1801,560135	5434,098641
71	465562,0151	1780,774708	5454,884068
72	460107,131	1759,909776	5475,748999
73	454631,382	1738,965036	5496,693739
74	449134,6883	1717,940183	5517,718593
75	443616,9697	1696,834909	5538,823867
76	438078,1458	1675,648908	5560,009868
77	432518,136	1654,38187	5581,276906
78	426936,8591	1633,033486	5602,62529
79	421334,2338	1611,603444	5624,055331
80	415710,1784	1590,091433	5645,567343
81	410064,6111	1568,497137	5667,161638
82	404397,4495	1546,820244	5688,838531
83	398708,6109	1525,060437	5710,598339
84	392998,0126	1503,217398	5732,441377
85	387265,5712	1481,29081	5754,367966
86	381511,2033	1459,280352	5776,378423
87	375734,8248	1437,185705	5798,473071
88	369936,3518	1415,006545	5820,65223
89	364115,6995	1392,742551	5842,916225
90	358272,7833	1370,393396	5865,26538
91	352407,5179	1347,958756	5887,70002
92	346519,8179	1325,438303	5910,220472
93	340609,5974	1302,83171	5932,827065
94	334676,7704	1280,138647	5955,520129
95	328721,2502	1257,358782	5978,299994
96	322742,9502	1234,491785	6001,166991

97	316741,7833	1211,537321	6024,121455
98	310717,6618	1188,495056	6047,163719
99	304670,4981	1165,364655	6070,294121
100	298600,204	1142,14578	6093,512996
101	292506,691	1118,838093	6116,820683
102	286389,8703	1095,441254	6140,217522
103	280249,6528	1071,954922	6163,703854
104	274085,9489	1048,378755	6187,280021
105	267898,6689	1024,712408	6210,946367
106	261687,7225	1000,955539	6234,703237
107	255453,0193	977,1077987	6258,550977
108	249194,4683	953,1688413	6282,489934
109	242911,9784	929,1383173	6306,520458
110	236605,4579	905,0158765	6330,642899
111	230274,815	880,8011674	6354,857608
112	223919,9574	856,4938371	6379,164939
113	217540,7925	832,0935312	6403,565245
114	211137,2272	807,5998941	6428,058882
115	204709,1683	783,0125689	6452,646207
116	198256,5221	758,3311971	6477,327579
117	191779,1946	733,5554192	6502,103357
118	185277,0912	708,6848738	6526,973902
119	178750,1173	683,7191986	6551,939577
120	172198,1777	658,6580298	6577,000746
121	165621,177	633,5010019	6602,157774
122	159019,0192	608,2477484	6627,411027
123	152391,6082	582,8979012	6652,760874
124	145738,8473	557,4510909	6678,207685
125	139060,6396	531,9069465	6703,751829
126	132356,8878	506,2650958	6729,39368
127	125627,4941	480,5251649	6755,133611
128	118872,3605	454,6867789	6780,971997
129	112091,3885	428,749561	6806,909215
130	105284,4793	402,7131332	6832,945642
131	98451,53364	376,5771162	6859,08166
132	91592,45198	350,3411288	6885,317647
133	84707,13433	324,0047888	6911,653987
134	77795,48034	297,5677123	6938,091063
135	70857,38928	271,029514	6964,629262
136	63892,76002	244,3898071	6991,268969
137	56901,49105	217,6482033	7018,010572
138	49883,48048	190,8043128	7044,854463
139	42838,62601	163,8577445	7071,801031
140	35766,82498	136,8081056	7098,85067
141	28667,97431	109,6550017	7126,003774
142	21541,97054	82,39803731	7153,260738
143	14388,7098	55,03681499	7180,621961
144	7208,08784	27,57093599	7208,08784
Celkem	0,00	241934,8637	800000

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Příloha E: Graf splátek hypotéky



Zdroj: www.kalkulackahypoteky.cz

Abstrakt

FREMROVÁ, P. *Stavební spoření*. Bakalářská práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 72 s., 2012

Klíčová slova: stavební spoření, státní podpora, řádný úvěr, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr

Předložená práce je zaměřena na problematiku stavebního spoření v České republice. V teoretické části je charakterizováno stavební spoření jako produkt poskytovaný stavebními spořitelny. Jsou zde shrnuty největší změny týkající se stavebního spoření od roku 1993 a jejich dopady na klienty a matematické vzorce pro případné výpočty budoucí hodnoty, resp. výše naspořené částky klienta. V praktické části je stavební spoření srovnáváno z hlediska postupně vznikajících novel, dále také z hlediska jednotlivých stavebních spořitelen a nakonec s alternativním spořicí účet. V poslední kapitole jsou srovnávány úvěry ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem.

Abstract

FREMROVÁ, P. *Building savings*. Bachelor thesis. Pilsen: Faculty of economics at University of West Bohemia in Pilsen, 72 p., 2012

Key words: building savings, state benefit, proper loan, bridge loan, mortgage loan

Submitted work is specialized in issue of building savings in the Czech Republic. In theoretical part is characterized building savings as product provided by building societies. There are summarized the most significant changes regarding the building savings since 1993 and their impacts on clients. Mathematical formulas for calculations the potential future value, size of the amount which client saved. In practical part is building savings compared from the perspective of gradually emerging changes, also from the perspective of individual building societies, and finally with alternative savings account. In the last chapter are compared loans of building savings with a mortgage loan.