Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Stavební spoření v České republice

Kandalíková Šárka

© 2025 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Šárka Kandalíková

Ekonomika a management

Název práce

Stavební spoření v České republice

Název anglicky

Building savings in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavební spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Metodika

Rešeršní část bakalářské práce, týkající se historie, vzniku a základních pojmů stavebního spoření a jeho průběhu, bude zpracována především na základě prostudování získané odborné literatury a právních norem upravujících tuto problematiku. Jako zdroj aktuálních dat budou využity internetové stránky stavebních spořitelen, Asociace českých stavebních spořitelen a další internetové stránky týkající se stavebního spoření.

Praktická část práce se bude zabývat základními ukazateli vývoje stavebního spoření v ČR. Data budou získána na internetových stránkách Ministerstva financí České republiky. Dále budou představeny stavební spořitelny působící na trhu v České republice, budou využity jednak dokumenty, letáky, brožury a magazíny vydávané jednotlivými stavebními spořitelnami, dále internetové stránky stavebních spořitelen a celá problematika bude event. probrána v rámci odborné konzultace s pracovníky stavebních spořitelen. Dále bude modelován fiktivní zájemce o stavební spoření, který vybírá nejvhodnější produkty ve stavebních spořitelnách. Tyto produkty budou následně porovnány s cílem vybrat pro fiktivního klienta nejvhodnější produkt.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 3/2023 – 5/2023

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 5/2023 – 6/2023

Vlastní práce – analytická část: 7/2023 – 10/2023

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2023 – 11/2023

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2023



Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Stavební spoření, státní podpora, analýza, fiktivní klient, doporučení.

Doporučené zdroje informací

KALÁTOVÁ, V. Finanční zralost – klíč k finanční spokojenosti. Praha: Plot, 2021. ISBN 978-80-7428-370-3

LOCHMANOVÁ, A. Bankovnictví. Prostějov: Computer Media, 2018. ISBN 978-80-7402-305-7

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK J. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3

RINDOVÁ, I., ROHLÍKOVÁ, J. Zdanění mezd , platů a ostatních příjmů ze závislé činnosti v roce 2021. Ostrava: Anag, 2021. ISBN 978-807554-307-3

ŠUBRT, B., A KOLEKTIV. Abeceda mzdové účetní. Ostrava: Anag, 2022. ISBN 978-80-7554-349-3

TYL, T., SYROVÝ, P. Osobní finance – řízení financí pro každého. Praha: Grada, 2021. ISBN 978-80271-3123-5

ÚZ 1428. Bankovnictví, finanční trh, banky, spořitelní a úvěrní družstva, praní špinavých peněz, finanční konglomeráty, centrální evidence účtů, ozdravné postupy při řešení krize, stavební spoření. Ostrava: Sagit, 2021. ISBN 978-80-7488-465-8

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 04. 09. 2023

prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 03. 11. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2025

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Stavební spoření v České republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2025 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D. za odborné vedení této bakalářské práce, cenné rady, ochotu a trpělivost během celého procesu psaní práce.

Stavební spoření v České republice

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavební spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Teoretická část práce obsahuje popis historie a charakteristiky stavebního spoření, základní pojmy s ním spojené, fáze stavebního spoření a charakteristiky jednotlivých stavebních spořitelen.

Analytická část práce zahrnuje analýzu základních ukazatelů vývoje stavebního spoření v období mezi roky 2015 a 2023, zpracovanou na základě údajů zveřejněných Ministerstvem financí na oficiálních webových stránkách. Dále zpracované a vyhodnocené dotazníkové šetření, na základě kterého byli sestaveni 2 fiktivní klienti se zájmem o stavební spoření. Těmto klientům byl poté přiřazen nejvhodnější produkt. Prvním fiktivním klientem je žena ve věku 50 let se středoškolským vzděláním, čistým příjmem 43 000 Kč, která je zaměstnána ve firmě. Této klientce byl vybrán produkt od ČSOB Stavební spořitelny Optimum spoří. Klienta si s měsíční úložkou 1 800 Kč za 6 let spoření přijde na 143 464 Kč. Druhým fiktivním klientem je muž ve věku 33 let s vysokoškolským titulem, který pracuje jako OSVČ s čistým příjmem 85 000 Kč měsíčně. Pro tohoto klienta bylo zvoleno jako nejvýhodnější produkt stavební spoření od Stavební spořitelny České spořitelny. Za 6 let spoření bude částka na jeho spořícím účtu činit 79 920 Kč. V neposlední řadě analytická část obsahuje stručné představení produktů stavebních spořitelen.

Klíčová slova: Stavební spoření, státní podpora, analýza, fiktivní klient, doporučení

Building savings in the Czech Republic

Abstract

The aim of the bachelor thesis is to describe the bank product building savings, to explain the basic concepts related to building savings and its process from the conclusion of the contract to obtaining a loan. The thesis also aims to analyse the development of this product according to basic indicators, to introduce building societies operating on the market in the Czech Republic, to characterise their offered products and to select the most suitable product for a fictitious client.

The theoretical part of the thesis contains a description of the history and characteristics of building savings, the basic concepts associated with it, the phases of building savings and the characteristics of individual building societies.

The analytical part of the thesis includes an analysis of basic indicators of the development of building savings between 2015 and 2023, based on data published by the Ministry of Finance on its official website. In addition, a questionnaire survey was prepared and evaluated, on the basis of which 2 fictitious clients interested in building savings were compiled. These clients were then matched with the most suitable product. The first fictitious client is a woman aged 50, with a secondary education and a net income of CZK 43,000, who is employed by the company. This client has been selected a product from ČSOB Stavební spořitelna Optimum savings. With a monthly deposit of CZK 1 800 for 6 years of savings, the client will earn CZK 143 464. The second fictitious client is a 33-year-old man with a university degree who works as a self-employed person with a net income of CZK 85 000 per month. The most advantageous product for this client was a building savings account from Stavební spořitelna Česká spořitelna. Over the 6 years of savings, the amount in his savings account will be CZK 79 920. Last but not least, the analytical section contains a brief introduction to the products of building societies.

Keywords: building savings, subvention, analysis, fictitious client, recommendation

Obsah

1 Úvod **10**

2 Cíl práce a metodika **11**

3 Teoretická východiska **12**

3.1 Finanční trh 12

3.2 Charakteristika stavebního spoření 12

3.3 Asociace českých stavebních spořitelen 14

3.4 Základní pojmy 18

3.5 Státní podpora 20

3.6 Smlouva o stavebním spoření 22

3.7 Tarify stavebního spoření 24

3.8 Subjekty stavebního spoření 24

3.9 Výhody a nevýhody stavebního spoření 25

3.10 Fáze stavebního spoření 26

3.11 Úvěry ze stavebního spoření 27

3.12 Legislativa 29

4 Vlastní práce **31**

4.1 Vývoj stavebního spoření dle základních ukazatelů 31

4.2 Dotazníkové šetření 40

4.3 Nabídka produktů stavebních spořitelen 56

4.4 Porovnání produktů stavebních spořitelen 59

4.5 Fiktivní klienti 60

4.6 Doporučené produkty 62

5 Závěr **65**

6 Seznam použitých zdrojů **67**

7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek **73**

7.1 Seznam obrázků 73

7.2 Seznam tabulek 73

7.3 Seznam grafů 73

7.4 Seznam použitých zkratek 74

Přílohy **75**

1 Úvod

Zajištění bydlení patří mezi jedno z klíčových životních rozhodnutí, přičemž existují dvě základní možnosti, bydlení v pronájmu nebo pořízení vlastní nemovitosti. Každá z těchto variant má své výhody i nevýhody, které závisí na individuálních potřebách a finanční situaci každého člověka. Bydlení v nájmu může představovat flexibilní a méně závazné řešení, které ocení zejména ti, kteří se často stěhují nebo preferují menší odpovědnost spojenou s údržbou nemovitosti. Nicméně s pronájmem se pojí i určitá míra nejistoty, otázky týkající se budoucí dostupnosti bydlení, výše nájemného či možnosti výpovědi ze strany pronajímatele mohou být pro některé nájemníky limitující.

Vlastní bydlení naopak poskytuje vyšší míru stability a jistoty, což je důvod, proč mnoho lidí vnímá placení nájemného jako neefektivní vynakládání finančních prostředků. Místo toho se rozhodnou investovat do vlastního bydlení, což však přináší otázku financování. Pořízení nemovitosti lze řešit buď výhradně z vlastních úspor, nebo s využitím úvěru, přičemž druhá varianta je v praxi častější, jelikož ne každý disponuje dostatečným kapitálem pro okamžitou koupi. Běžnou možností je také kombinace obou přístupů, kdy část prostředků pochází z vlastních úspor a zbytek je financován úvěrem. V takovém případě vyvstává klíčová otázka, jaký finanční produkt zvolit, aby bylo dosaženo co nejvýhodnějšího a nejefektivnějšího řešení.

2 Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavební spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Metodika

Rešeršní část bakalářské práce, týkající se historie, vzniku a základních pojmů stavebního spoření a jeho průběhu, bude zpracována především na základě prostudování získané odborné literatury a právních norem upravujících tuto problematiku. Jako zdroj aktuálních dat budou využity internetové stránky stavebních spořitelen, Asociace českých stavebních spořitelen a další internetové stránky týkající se stavebního spoření. Dále budou představeny stavební spořitelny působící na trhu v České republice.

Praktická část práce se bude zabývat základními ukazateli vývoje stavebního spoření v ČR. Data budou získána z internetových stránek Ministerstva financí České republiky. Dále budou znovu uvedeny stavební spořitelny působící na českém trhu a k nim jejich aktuální nabídky produktů. K tomu budou využity jednak dokumenty, letáky, brožury a magazíny vydávané jednotlivými stavebními spořitelnami, a dále internetové stránky stavebních spořitelen.

Dotazníkové šetření a jeho analýza bude popsáno v podkapitole 4.1. Dotazníkové šetření probíhalo 2 měsíce, od poloviny října do poloviny prosince roku 2024, a probíhalo online formou. Celkem jej vyplnilo 51 osob. Výsledky jsou zpracovány v přehledných grafech a na základě těchto výsledků budou modelováni 2 fiktivní klienti, potenciální zájemci o stavební spoření, kteří vybírají nejvhodnější produkty ve stavebních spořitelnách. Produkty budou následně v kapitole 4.4 porovnány s cílem vybrat pro fiktivního klienta nejvhodnější variantu.

V závěru v kapitole 5 je provedeno shrnutí celé práce a zjištěných poznatků.

3 Teoretická východiska

3.1 Finanční trh

Každý finanční subjekt v ekonomice se může opakovaně ocitnout v situaci, kdy disponuje přebytkem finančních prostředků, nebo mu naopak kapitál chybí. Finanční trh však umožňuje efektivní přerozdělování těchto zdrojů od subjektů s přebytkem k těm, které je potřebují, a to prostřednictvím různých finančních nástrojů. Lze jej tedy chápat jako systém zajišťující pohyb finančních prostředků mezi ekonomickými subjekty prostřednictvím různých finančních nástrojů. Trh financí dělíme na trh peněžní, trh kapitálový a trh úvěrový, ačkoli se velmi často setkáte s dělením na části pouze dvě. V takové situaci bychom směny, které řadíme pod úvěrový trh, přiřazovali podle doby splatnosti pod kapitálový nebo peněžní trh. Jedním z nejvýznamnějších subjektů úvěrového trhu jsou potom komerční banky, ty například přijímají finanční prostředky ve formách vkladů od klientů. (Revenda, 2014)

Z pohledu financování svých bytových potřeb najdeme na finančním trhu několik variant řešení našeho problému. Mezi nejčastější způsoby financování vlastního bydlení patří hypoteční úvěry, stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Meziúvěr od stavebních spořitelen si získává čím dál větší oblibu. (Syrový, 2009)

Tabulka 1 - Seznam stavebních spořitelen České republiky

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

(vlastní zpracování, 2023)

3.2 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření je specifická forma spoření, během které se dají bez rizika spořit peníze a navíc k tomu získat i státní příspěvky v podobě peněžních prostředků. Účet stavebního spoření se kromě státní podpory postupně navyšuje také díky úrokům z vložených prostředků (datalife.cz, cit. 1.5.2024). Tento finanční produkt je určen

k dlouhodobému spoření u specializované banky. Fyzické osoby mohou čerpat státní podporu, zatímco právnické osoby na ni nárok nemají. Po splnění podmínek si klienti mohou také zažádat o úvěr ze stavebního spoření. Sjednávají si tak nejen finanční rezervu na budoucí výdaje spojené s bydlením, ale také způsob výhodného zhodnocení svých úspor. (Revenda, 2014)

3.2.1 Historie a vznik stavebního spoření

Kořeny stavebního spoření sahají až do 18. století, kdy se tento koncept poprvé objevil v Evropě. V roce 1775 bylo v britském Birminghamu založeno sdružení pěti přátel nazvané Ketley's Building Society. (Lukáš, Kielar, 2014) Jejich záměrem bylo postupně si našetřit na vlastní bydlení, proto se dohodli, že každý rok společně uloží své úspory, a jeden z nich si za naspořenou částku pořídí dům. Tento systém opakovali, dokud si vlastní dům nepořídili všichni členové sdružení. (acss.cz, cit. 18.5.2023) Tento model se postupně rozšířil a počet těchto spolků začal narůstat. Primárně byly zakládány za účelem financování bydlení, ale zároveň podporovaly i rozvíjející se podnikání. S expanzí tohoto konceptu se stavební spoření rozšířilo i do dalších evropských zemí. V průběhu 19. století se stavební spoření poprvé rozšířilo do Německa a Rakouska jako kolektivní forma spoření zaměřená na financování bydlení. Postupně vznikala různá družstva a spolky, které sdružovaly lidi se stejným cílem. Tyto organizace byly často tvořeny skupinami známých, což pomáhalo minimalizovat možné problémy a usnadňovalo vzájemnou důvěru mezi členy. (Kielar, 2010)

3.2.2 Stavební spoření v České republice

Historie stavebního spoření v Československu sahá až do období mezi první a druhou světovou válkou. Stavební spoření se začalo rozvíjet už před druhou světovou válkou. První stavební spořitelny vznikaly jako družstva, která umožňovala občanům spořit finanční prostředky na financování svých bytových potřeb. (acss.cz, cit. 18.5.2023)

Po rozpadu Československa v roce 1993 pokračovalo stavební spoření ve dvou samostatných zemích. Česká republika i Slovensko vytvořili vlastní právní rámec pro svá stavební spoření, v souladu s jejich specifickými potřebami a legislativními požadavky. Po roce 1993, kdy vznikla Česká republika, byl přijat první zákon upravující stavební spoření, konkrétně zákon č. 96/1993 Sb. Tento právní předpis definoval základní pravidla fungování stavebního spoření a stanovil systém státní podpory. Ačkoli vycházel z německého modelu, byl upraven tak, aby odpovídal specifickým podmínkám českého trhu.

Jednou z hlavních odlišností oproti německému systému je, že v České republice administraci státní podpory zajišťují přímo stavební spořitelny, zatímco v Německu si o ni musí klienti samostatně žádat prostřednictvím daňového úřadu. (Kalátová, 2021)

Přestože bylo stavební spoření v České republice zpočátku poměrně neznámé, Češi si ho rychle osvojili. Hlavním lákadlem byla státní podpora, která představovala silnou motivaci pro nové klienty. Již během prvního roku bylo uzavřeno 220 000 smluv, přičemž stát přispíval bonusem ve výši 25 % z ročního vkladu, maximálně však 4 500 Kč. Největší rozmach stavebního spoření byl zaznamenán v roce 2003, kdy bylo uzavřeno celkem 2 097 338 smluv. Tento výrazný nárůst souvisel s tehdejšími legislativními změnami, konkrétně s plánovaným snížením státní podpory na 15 %, přičemž maximální výše příspěvku činila 3 000 Kč, a zároveň s prodloužením doby, po kterou musely být prostředky vázány, na šest let. (Lukáš, Kielar, 2014) Další úpravy nastaly v roce 2011, kdy došlo k dalšímu poklesu státní podpory na 10 % a snížení maximálního příspěvku na 2 000 Kč. I přes tyto změny si stavební spoření udrželo popularitu, zejména díky kombinaci stabilního zhodnocení vkladů, státního příspěvku a možnosti získání výhodného úvěru.

Vklady jsou navíc pojištěny podle zákona č. 21/1992 Sb. až do výše 100 000 EUR na klienta. (Kalátová, 2021)

V České republice v současnosti působí pět stavebních spořitelen. Přestože jejich základní princip fungování je stejný, jednotlivé společnosti se liší specifickými podmínkami a nabídkou produktů. V červnu 2000 byla založena Asociace českých stavebních spořitelen s cílem zastupovat a podporovat společné zájmy těchto institucí na tuzemském finančním trhu. (zakonyprolidi.cz, cit. 27.3.2024)

3.3 Asociace českých stavebních spořitelen

Asociace českých stavebních spořitelen vznikla na konci června roku 2000 s cílem hájit a prosazovat společné zájmy stavebních spořitelen působících na českém finančním trhu. Jejím hlavním posláním je podpora diskuse o financování bydlení a vytváření stabilních podmínek pro stavební spoření. Kromě toho se snaží posílit důvěru veřejnosti v tento finanční produkt tím, že zdůrazňuje jeho spolehlivost, stabilitu a efektivitu. Původně sdružovala šest stavebních spořitelen, avšak v roce 2006 se z původně neformálního uskupení stalo zájmové sdružení právnických osob. Po fúzi HYPO Stavební spořitelny s Raiffeisen Stavební spořitelnou v roce 2008 se počet členů snížil na pět a toto číslo se od té doby nezměnilo.

Asociace také spolupracuje s evropskými partnery a aktivně se podílí na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen. (acss.cz, cit. 18.5.2023)

3.3.1 Charakteristiky stavebních spořitelen

Po zavedení zákona o stavebním spoření v roce 1993 začalo v České republice postupně působit šest stavebních spořitelen. V průběhu let došlo u některých z nich ke změně názvu, zejména v souvislosti se změnami vlastnické struktury. Významnou změnou bylo v roce 2008 sloučení Hypo stavební spořitelny s Raiffeisen stavební spořitelnou, přičemž nově vzniklá instituce nadále fungovala pod názvem Raiffeisen stavební spořitelna. Tím se počet stavebních spořitelen na českém trhu snížil na pět, přičemž všechny zůstaly členy Asociace českých stavebních spořitelen. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

ČSOB stavební spořitelna, a.s.

ČSOB stavební spořitelna, a. s., působí na českém trhu od roku 1993, kdy byla založena pod původním názvem Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS). Za jejím vznikem stála investiční banka, Poštovní banka a německá Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, tehdy největší stavební spořitelna v Německu. Oficiální činnost zahájila v září téhož roku.

Už v prvním roce fungování si stavební spoření u této spořitelny sjednalo více než 200 000 klientů, což vedlo k rychlému růstu. Během dvou let počet uzavřených smluv překročil půl milionu a v následujících letech se dále zdvojnásobil.

V reakci na rostoucí poptávku rozšířila spořitelna po roce 2000 své služby o nové finanční produkty, mezi které patřily podílové listy, penzijní připojištění a později i hypotéky nebo nové tarify stavebního spoření. Významným krokem bylo v roce 2009 zařazení hypoték mezi klíčové produkty. Do roku 2015 uzavřela více než milion úvěrových smluv, čímž se vyrovnala celkovému objemu úvěrů poskytnutých ostatními stavebními spořitelnami na trhu.

Zásadní změna nastala v roce 2019, kdy ČSOB získala plné vlastnictví nad ČMSS odkoupením podílu německé spořitelny za částku přibližně 6,15 miliardy korun. Tím se stala jediným akcionářem společnosti. O dva roky později, v březnu 2021, došlo k přejmenování na ČSOB stavební spořitelnu, a. s.. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 1- logo ČSOB Stavební spořitelny

HYPO stavební spořitelna a.s.

HYPO stavební spořitelna vznikla v roce 1994, přičemž jejími hlavními akcionáři byly HYPO-Bank CZ a.s., která vlastnila 60% podíl, a Heimstatt Bauspar-Aktien-Gesellschaft s 40% podílem. Během svého působení prošla několika změnami vlastnické struktury. HYPO-Bank CZ se později přeměnila na HVB Bank Czech Republic, která se v roce 2006 spojila se Živnostenskou bankou. Po této fúzi přešel 60% podíl ve stavební spořitelně do vlastnictví nově vzniklé UniCredit Bank Czech Republic, a.s., čímž se změnila i její akcionářská struktura. V roce 2008 byly podíly obou akcionářů odprodány a HYPO stavební spořitelna se následně sloučila s Raiffeisen stavební spořitelnou, jejíž název stále fúze nese. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 2. logo stavební spořitelny HYPO

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna vznikla v roce 1993 jako Všeobecná stavební spořitelna a.s. O dva roky později prošla změnou názvu na Všeobecnou stavební spořitelnu Komerční banky, a.s. K přejmenování na současný název, tedy Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., došlo v lednu 2006. Ve stejném roce se změnila i vlastnická struktura, kdy Komerční banka odkoupila 60% podíl od BHW Holding AG a České pojišťovny. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 3- logo stavební spořitelny Modrá pyramida

MONETA stavební spořitelna, a.s.

MONETA stavební spořitelna vznikla v roce 1992 pod původním názvem Wüstenrot a.s., přičemž licenci umožňující poskytování stavebního spoření získala až o rok později. Současně s tím byla přejmenována na Wüstenrot – Stavební spořitelna, a.s. Mezi její zakladatele patřili nejen investoři z Rakouska a Německa, ale také Svaz českých a moravských bytových družstev spolu s pojišťovnou Kooperativa a.s.

V roce 2019 zahájila MONETA Money Bank jednání o převzetí Wüstenrot v České republice. Po několikaměsíčních jednáních byla akvizice dokončena a v červenci 2020 začala spořitelna na českém trhu vystupovat pod novým názvem MONETA Stavební spořitelna. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 4- logo stavební spořitelny MONETA

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna vstoupila na český trh v roce 1993 pod původním názvem AR stavební spořitelna. Za jejím vznikem stála Agrobanka Praha společně s Raiffeisen Bausparkasse GmbH. K zásadní změně došlo v roce 1998, kdy se spořitelna plně začlenila do finanční skupiny Raiffeisen, což vedlo i k jejímu přejmenování na Raiffeisen stavební spořitelnu. (rb.cz, cit. 1.5.2024)

Ve druhé polovině roku 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny s HYPO stavební spořitelnou, přičemž právním nástupcem se stala RSTS. Současně se změnila vlastnická struktura – přejmenovaná Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH získala 90 % akcií, zatímco Raiffeisenbank a.s. vlastnila zbylých 10 %. Ke konci roku 2020 odkoupila česká Raiffeisenbank zbývající 90% podíl od německé Raiffeisen a tím se stala jediným akcionářem Raiffeisen stavební spořitelny. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 5- logo Raiffeisen Stavební spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny vznikla v roce 1994 pod názvem ČS-stavební spořitelna a.s. Jejími zakladateli byly Česká spořitelna a.s. a německá Bayerische Landesbank Girozentrale. V roce 2001 došlo k přejmenování na současný název Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

V následujícím roce získal rakouský vlastník České spořitelny celý 39,5% podíl, který do té doby držel německý akcionář. Další klíčová změna nastala v roce 2004, kdy Česká spořitelna odkoupila dalších 34,5 % základního kapitálu, čímž zvýšila svůj podíl na 95 %. K finálnímu odkupu zbylých 5 % došlo v roce 2014, čímž se stala jediným akcionářem stavební spořitelny. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Obrázek 6- logo Stavební spořitelny České spořitelny

3.4 Základní pojmy

Stavební spoření je specifický druh spoření, který kombinuje pravidelné úložky, možnost získat státní podporu nebo čerpat úvěr (ÚZ 1428, 2021). Jeho správu zajišťuje stavební spořitelna, což je specializovaná bankovní instituce s platnou bankovní licencí, která vymezuje rozsah její činnosti. Spořitelny podléhají bankovnímu dohledu a jejich hlavní aktivity zahrnují nejen přijímání vkladů a poskytování úvěrů, ale také zprostředkování informací a ručení za úvěry.

Cílová částka je celková suma, kterou si klient plánuje naspořit v rámci stavebního spoření prostřednictvím vlastních vkladů, úroků a státní podpory. Zároveň představuje maximální možnou výši úvěru, který může spořitelna poskytnout po splnění všech podmínek. Výše cílové částky ovlivňuje nejen měsíční vklady klienta, ale také případnou výši splátek úvěru. Změna této částky je možná pouze v průběhu spořicí fáze, pokud ještě nedošlo k poskytnutí překlenovacího úvěru. (Prčík, 2002)

Pokud není cílová částka nastavena optimálně, může nastat situace, kdy účastník naspoří více, než bylo původně sjednáno. Tento stav, známý jako přespoření, se typicky vyskytuje při delší době spoření nebo při vyšších pravidelných vkladech. Stavební spořitelny tuto možnost zohledňují ve svých Všeobecných obchodních podmínkách, přičemž způsob

jejího řešení se může u jednotlivých spořitelen lišit. Proto je důležité volbu cílové částky pečlivě zvážit, aby se podobným komplikacím předešlo. Samotná spořitelna určuje způsob řešení této situace. Jednou z možností, jak tuto situaci řešit, je předčasné ukončení smlouvy. (Kalátová, 2021)

Podmínky pro přidělení cílové částky jsou upraveny zákonem a odvíjejí se od konkrétního tarifu, který si klient zvolí. Mezi nejčastěji požadovaná kritéria patří:

Minimální doba spoření v délce alespoň 2 let (s výjimkou překlenovacích úvěrů).

Naspoření určitého procenta cílové částky, obvykle alespoň 40 %.

Hodnotící číslo, jehož minimální hranici si každá stavební spořitelna určuje individuálně a pravidelně jej přepočítává, nejčastěji na měsíční bázi.
Výjimkou je Modrá pyramida, která od roku 2017 hodnotící číslo nevyužívá, a některé spořitelny jej určují pouze čtvrtletně. (gpf.cz, cit. 17.4.2024)

Hodnotící číslo slouží stavebním spořitelnám k posouzení smlouvy o stavebním spoření v určitém časovém bodě, označovaném jako termín ohodnocení nebo rozhodný den. Spořitelny jej stanovují pravidelně, nejčastěji čtyřikrát až dvanáctkrát do roka, a jeho hlavním účelem je určit, zda klient splnil podmínky pro přidělení cílové částky. Pokud hodnotící číslo nedosáhne stanovené minimální hodnoty, přidělení cílové částky není možné. (stavebky.cz, cit. 1.5.2024)

Hodnotící číslo hraje klíčovou roli nejen pro klienty, ale i pro stavební spořitelny, jelikož slouží k objektivnímu stanovení pořadí smluv při přidělování cílové částky. Konkrétní způsob výpočtu a pravidla jeho použití se však mohou u jednotlivých spořitelen lišit – při výpočtu se zohledňuje například výše cílové částky, délka spoření a tempo ukládání finančních prostředků. Mechanismus jednotlivých spořitelen pro výpočet hodnotícího čísla se může lišit. Obecně je ale platné, že se jedná o podíl úspor k výši cílové částky vynásobený koeficientem určitého spořící programu. (Prčík, 2002)

Úroková sazba pro vklady i následné úvěry je fixně dána smlouvou a zůstává neměnná po celou dobu trvání stavebního spoření. Výjimkou je případ, kdy klient spoří déle než šest let a nevyužije možnost čerpání úvěru – v takové situaci může spořitelna úrokovou sazbu upravit. Rozdíl mezi úroky z vkladů a úvěrů však nesmí překročit tři procentní body. (acss.cz, cit. 1.5.2024) Tento systém pomáhá regulovat úvěrové podmínky a zajistit, že pokud jsou úroky z vkladů nízké, zůstávají nízké i úroky z úvěrů, čímž se podporuje dostupnost financování bydlení.

Nominální úroková sazba je součástí smlouvy, ale není nejvhodnějším ukazatelem pro porovnání různých finančních produktů, jelikož nezahrnuje faktory jako způsob úročení, související poplatky, daňové zatížení nebo státní podporu. Oproti tomu čistá úroková sazba poskytuje reálnější obrázek, protože zahrnuje veškeré výnosy a náklady spojené s účtem. U spoření se odvíjí nejen od nominální sazby, ale i od poplatků, daní a státní podpory. U úvěru pak zahrnuje nominální sazbu a veškeré související poplatky. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Vázací doba je zákonem stanovené minimální období, během kterého nelze volně nakládat s naspořenými prostředky, pokud si klient chce zachovat nárok na státní podporu. Výjimkou je situace, kdy v průběhu této doby získá úvěr ze stavebního spoření a rozhodne se jej spolu s naspořenými financemi použít na bytové potřeby – v takovém případě mu státní podpora zůstane zachována. (stavebky.cz, cit. 28.5.2023)

Úložka je předem stanovená částka, kterou účastník pravidelně vkládá na svůj účet stavebního spoření podle podmínek sjednaných ve smlouvě. Její výše se obvykle pohybuje mezi 0,3–0,8 % cílové částky. Pokud klient přestane úložky hradit, spořitelna má právo smlouvu ukončit, i když k tomu dochází jen výjimečně. Naopak je možné vkládat i vyšší částky formou mimořádných vkladů, což může urychlit dosažení cílové částky a zlepšit podmínky pro případný úvěr. V případě finančních obtíží lze požádat o snížení úložky nebo její dočasné pozastavení.

3.5 Státní podpora

Stavební spoření si získalo popularitu především díky státní podpoře. Státní podpora je poskytována účastníkům, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Nárok na ni mají všechny fyzické osoby, pokud spoří alespoň šest let nebo nejpozději po dvou letech začnou čerpat úvěr ze stavebního spoření. Od roku 2011 činí státní podpora 10 % z roční uspořené částky, přičemž maximální výše podpory je stanovena na 2 000 Kč ročně. (ÚZ 1428, 2021)

Celková uspořená částka se skládá z vkladů účastníka, úroků z těchto vkladů a připsaných záloh státní podpory. Z této částky se následně odečítají daně z úroků a poplatky spojené s vedením spořicího účtu. Pokud klient ukončí smlouvu před uplynutím vázací doby, je povinen přijatou státní podporu vrátit. Je možné mít uzavřeno více smluv, ale státní podpora se nejprve připisuje ke smlouvě s nejstarším datem sjednání a teprve poté k novějším smlouvám, přičemž celková roční podpora nesmí překročit 2 000 Kč.

(Kalátová, 2021)

Výše státní podpory stavebního spoření v České republice prošla v průběhu let několika změnami. Mezi lety 1993 a 2003 byly podmínky stavebního spoření nejvýhodnější, jelikož státní podpora činila 25 % z roční uspořené částky. Tato podpora se vztahovala maximálně na vklady do výše 18 000 Kč, což umožňovalo získat až 4 500 Kč ročně. Podmínkou bylo dodržení vázací lhůty pěti let. (stavebky.cz, cit. 18.4.2024)

V daném roce bylo možné čerpat státní podporu pouze na jednu smlouvu o stavebním spoření. K významné legislativní změně došlo v roce 2004, kdy došlo ke snížení sazby státní podpory z původních 25 % na 15 %. Maximální vklad, ze kterého se podpora vypočítávala, byl navýšen na 20 000 Kč, což znamenalo, že účastníci mohli získat nejvýše 3 000 Kč ročně. Součástí změn bylo také prodloužení vázací doby spoření na šest let. Novinkou však bylo, že podpora mohla být rozdělována mezi více smluv, dokud nebyl dosažen její maximální limit. Další legislativní změna nastala v lednu roku 2011. Jedinou změnou bylo snížení procentuální sazby, a to na pouhých 10 % z předešlých 15 %. Všechny informace jsou přehledněji seřazeny v následující tabulce. (Doucha, 2000)

V roce 2024 se ale v rámci konsolidačního balíčku státní podpora opět snížila. Z 2 000 Kč ročně se snížila na 5% podíl z vkladu s maximální hranicí 1 000 Kč ročně. Maximální částka vkladu, ze které bylo možné získat státní podporu, byla stanovena na 20 000 Kč. Tato úprava se nevztahovala pouze na nově uzavřené smlouvy, ale platila i pro smlouvy uzavřené před touto změnou. (hypoindex.cz, cit. 18.4.2024)

Tabulka 2 - Seznam změn státní podpory stavebního spoření

Období v letech	Sazba v %	Maximální výše základu	Maximální získaná částka	Vázací lhůta v letech	Možnost uplatnění na více smluv
1993-2003	25	18 000 Kč	4 500 Kč	5	NE
2004-2010	15	20 000 Kč	3 000 Kč	6	ANO
2011	10	20 000 Kč	2 000 Kč	6	ANO
2024	5	20 000 Kč	1 000 Kč	6	ANO

Zdroj: (Kielar, 2016, moneta.cz) vlastní zpracování, 2024

Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie s povolením k pobytu v ČR nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR, která má přidělené rodné číslo. (akreditfin.cz, cit. 7.5.2024)

3.6 Smlouva o stavebním spoření

Každá smlouva musí obsahovat určité náležitosti, aby byla platná, stejně tak i ta o stavebním spoření. Podpisem smlouvy se fyzická nebo právnická osoba stává účastníkem stavebního spoření a zavazuje se pravidelně ukládat finanční prostředky na svůj spořicí účet. Nárok na státní podporu však mají pouze fyzické osoby. Stavební spořitelna se zároveň zavazuje, že při splnění všech podmínek poskytne účastníkovi úvěr. (Radová a kol., 2021)

Jakmile smlouva nabude platnosti, stává se klíčovým prvkem vztahu mezi klientem a stavební spořitelnou. Z tohoto důvodu musí obsahovat určité náležitosti, mezi nimiž hraje zásadní roli cílová částka. Ta představuje částku, kterou klient obdrží po ukončení spořicí fáze, přičemž ovlivňuje další podmínky smlouvy. Cílová částka zahrnuje nejen naspořené prostředky vložené klientem, ale také připsané úroky a státní podporu. Její součástí může být rovněž úvěr ze stavebního spoření. (acss.cz, cit. 18.4.2024)

Další klíčovou součástí smlouvy je tarifní varianta stavebního spoření. Každá stavební spořitelna nabízí několik možností, a proto musí být ve smlouvě jasně specifikováno, kterou si klient vybral. Společně s cílovou částkou tarifní varianta ovlivňuje parametry smlouvy, jako jsou minimální výše vkladů, úrokové sazby či podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva také obsahuje informace o úrokových sazbách, které jsou zákonem fixovány na dobu šesti let. Stejná lhůta platí i pro poplatky spojené s uzavřením smlouvy a vedením účtu.

Důležitou součástí smlouvy jsou rovněž podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Klient musí splnit všechny stanovené požadavky, přičemž jedním z hlavních kritérií je hodnotící číslo. To slouží jako ukazatel spořivosti účastníka a zároveň určuje jeho nárok na úvěr. (gpf.cz, cit. 17.4.2024)

Při uzavření smlouvy se zároveň stanovuje způsob splácení úvěru a výše jednotlivých splátek. Ty jsou nastaveny tak, aby pokrývaly nejen samotnou jistinu, ale také úroky, a zajistily tak plynulé splácení závazku.

3.6.1 Povinné náležitosti smlouvy

Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat několik základních náležitostí, mezi které patří cílová částka, úroková sazba pro vklady i úvěry, podmínky pro přidělení cílové částky a způsob splácení úvěru v případě jeho čerpání. (buřinka.cz, cit. 1.5.2024)

Neodmyslitelnou součástí každé smlouvy, nejen té o stavebním spoření, jsou Všeobecné obchodní podmínky. Každá stavební spořitelna je povinna tyto podmínky vypracovat a jejich obsah podléhá schválení Ministerstva financí ČR ve spolupráci s Českou národní bankou. Tyto podmínky obsahují veškeré detaily související se smlouvou o stavebním spoření. (dspace.cuni.cz, cit. 25.4.2024)

Smlouvu o stavebním spoření lze po vzájemné dohodě se stavební spořitelnou upravit, například změnou cílové částky, jejím rozdělením, úpravou tarifu nebo převedením nároku na úvěr na jiného klienta. Vzhledem k tomu, že jde o zásadní změny, může spořitelna stanovit dodatečné podmínky nebo za provedení úpravy účtovat poplatek. (Kalátová, 2021)

3.6.2 **Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

Ukončit smlouvu o stavebním spoření je možné z několika různých důvodů a může proběhnout různými způsoby v souladu s platnou legislativou, převážně ale písemnou formou. Výpovědní lhůta je tři měsíce, počínaje 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď podána. (penize.cz, cit. 18.4.2024). Přesný den, kdy smlouva končí, není nikdy ve smlouvě stanoven, k ukončení však dochází některou z následujících situací:

Jedním z důvodů pro ukončení smlouvy o stavebním spoření je **vypršení doby spoření**. Smlouva o stavebním spoření má obvykle stanovenou minimální dobu spoření, po jejímž uplynutí může klient smlouvu ukončit a využít naspořené finanční prostředky. Tato doba je zpravidla několik let a je předem stanovena ve smlouvě.

Stavební spořitelna má zároveň právo smlouvu **jednostranně vypovědět** z vážných důvodů stanovených zákonem nebo ve smluvních podmínkách. Mezi tyto důvody patří například závažné porušení smluvních podmínek, neplnění povinností klienta nebo jiné zásadní okolnosti. V takovém případě dochází k ukončení smlouvy bez výpovědní lhůty.

Klient má právo smlouvu vypovědět v souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvě o stavebním spoření. Výpovědní lhůta i konkrétní postup se řídí všeobecnými podmínkami stavební spořitelny a klient ji může ukončit kdykoliv. Klíčovým faktorem je, zda výpověď proběhne před uplynutím vázací doby, nebo až po jejím skončení. Pokud se klient rozhodne smlouvu ukončit před uplynutím vázací lhůty, přichází o nárok na státní podporu a spořitelna mu může účtovat poplatek za předčasné ukončení smlouvy. (acss.cz, cit. 18.5.2023)

Další možností ukončení smlouvy je dohoda mezi klientem a spořitelnou. V takovém případě se obě strany domluví na podmínkách ukončení a způsobu vyplacení naspořených prostředků.

V každém z případů je důležité si smlouvu o stavebním spoření důkladně prostudovat a konkrétní podmínky a nesrovnalosti konzultovat s příslušnou stavební spořitelnou. Pravidla pro ukončení smlouvy a podmínky vyplacení naspořených prostředků se mohou u jednotlivých stavebních spořitelen lišit v závislosti na platné legislativě a interních pravidlech spořitelny. Kromě standardních způsobů ukončení může smlouva zaniknout také v důsledku právního zániku účastníka, pokud jde o právnickou osobu – v takovém případě dochází k jejímu okamžitému ukončení. V případě úmrtí fyzické osoby se naspořené prostředky, včetně státní podpory, stávají součástí dědického řízení, a to i tehdy, pokud smlouva netrvala požadovaných minimálně šest let. (Prčík, 2002)

3.7 Tarify stavebního spoření

Dalším klíčovým prvkem smlouvy o stavebním spoření jsou tarifní varianty, které ovlivňují její celkové nastavení smlouvy. Tarifní varianta ovlivňuje nejen úrokovou sazbu vkladů, ale také výši pravidelných úložek, délku čekací doby na přidělení úvěru, dobu jeho splácení a výši jednotlivých splátek. Každá stavební spořitelna nabízí několik různých tarifů s odlišnými podmínkami, které mohou mít významný dopad na průběh spoření i možnosti čerpání úvěru. Přestože se parametry jednotlivých tarifů liší, jejich nastavení vždy zásadně ovlivňuje klíčové aspekty stavebního spoření: (acss.cz, cit. 1.5.2024)

- Délku splácení úvěru ze stavebního spoření
- Výši úrokové sazby u úvěru, poplatek za uzavření smlouvy a úroky z vkladů
- Minimální částku splátky úvěru
- Nejnižší možnou výši měsíčních vkladů, která se odvíjí od sjednané cílové částky
- Hodnotu koeficientu hodnotícího čísla, jenž ovlivňuje dobu, po které může klient získat přidělení cílové částky nebo nárok na úvěr ze spoření (Prčík, 2002)

3.8 Subjekty stavebního spoření

Stavební spoření se opírá o dva hlavní subjekty – stavební spořitelny a jejich klienty. Stavební spořitelny tento produkt poskytují a fungují v souladu se zákonem o stavebním spoření. Klienti, tedy účastníci spoření, vkládají své finanční prostředky na účet spořitelny na základě uzavřené smlouvy. Spořitelny spravují tyto vklady a zároveň klientům garantují možnost čerpání úvěru za předem stanovených podmínek s pevnou a často výhodnější úrokovou sazbou.

Stavebního spoření se mohou účastnit fyzické osoby s trvalým pobytem v České republice, přičemž občané Evropské unie k tomu potřebují povolení k pobytu a přidělené rodné číslo. V případě nezletilých osob sjednává a podepisuje smlouvu jejich zákonný zástupce. Účastníkem se může stát také právnická osoba se sídlem v České republice a přiděleným identifikačním číslem. Na rozdíl od fyzických osob však právnické osoby nemají nárok na státní podporu. (mesec.cz, cit. 27.3.2024)

3.9 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření je jedním z nejrozšířenějších bankovních produktů, ačkoli s sebou nese i určité nevýhody. Přesto se jedná o efektivní finanční nástroj určený k financování bydlení, který nabízí řadu klíčových výhod, mezi něž patří například (Prčík, 2002):

- Státní podpora – ve formě 5 % z roční naspořené částky, avšak v maximální výši 1 000 Kč ročně
- Není omezeno věkem klienta
- Získání úvěru na bytové potřeby s velmi nízkou úrokovou sazbou (seznamzpravy.cz, cit. 10.6.2024)
- Jeden klient může mít více podepsaných smluv
- Možnost získání úvěru i pro občany s podprůměrnými nebo průměrnými příjmy
- V případě, že klient nečerpá úvěr, může s naspořenými penězi libovolně nakládat
- Garance neměnné úrokové sazby z úvěru, stabilní výše splátek

Nevýhody:

- Podmínky se mohou lišit mezi jednotlivými stavebními spořitelnami, některé z nich mohou vyžadovat například minimální výši vkladů
- V případě čerpání úvěru je nutné použít finanční prostředky výhradně na bytové potřeby
- Pro získání státní podpory je nutné spořit minimálně 6 let
- Předčasné ukončení smlouvy může vést ke ztrátě státní podpory a k poplatkům za předčasné ukončení
- Klient musí splnit vyšší požadavky na vlastní úspory a finanční prostředky

3.10 **Fáze stavebního spoření**

Stavební spoření se skládá ze dvou hlavních etap – spořicí a úvěrové. Během spořicí fáze klient pravidelně vkládá finanční prostředky na svůj účet, přičemž k nim jsou připočítávány úroky a státní podpora. Tato část spoření končí buď výběrem naspořených financí po uplynutí vázací doby, nebo možností čerpání úvěru. (financnigramotnost.mfcr.cz, cit. 18.4.2024)

Úvěr získaný ze stavebního spoření smí být využit pouze na bytové potřeby, jak stanovuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře. Finanční prostředky z tohoto úvěru mohou sloužit k pořízení bytu, výstavbě, koupi stavebního pozemku nebo k rekonstrukci a modernizaci nemovitosti. (Radová a kol., 2021)

3.10.1 **Fáze spořicí**

Během spořicí fáze klient pravidelně vkládá peníze na svůj účet stavebního spoření podle podmínek stanovených ve smlouvě. Tyto vklady jsou úročeny a na konci každého roku je připsána státní podpora. Po uplynutí šestileté vázací lhůty má klient možnost smlouvu ukončit a volně disponovat naspořenými prostředky, nebo pokračovat ve spoření. Pokud smlouvu vypoví dříve, než uplyne vázací lhůta, ztrácí nárok na státní podporu včetně úroků a může být požadován poplatek za předčasné ukončení.

Spořicí fáze začíná uzavřením smlouvy a končí buď přidělením cílové částky, čerpáním úvěru, nebo jiným způsobem ukončení smlouvy. Doba spoření není pevně stanovena a může být ukončena například výběrem naspořených prostředků po výpovědi smlouvy nebo přidělením cílové částky na žádost účastníka. V případě úmrtí klienta nebo zániku právnické osoby smlouva rovněž končí.

Šestiletá vázací lhůta neomezuje délku spoření, ale určuje podmínky pro nárok na státní podporu. (acss.cz, cit. 18.5.2023) Po splnění požadovaných podmínek se klient může rozhodnout, zda čerpat úvěr okamžitě, nebo pokračovat ve spoření. (Kielar, 2010)

3.10.2 **Fáze úvěrová**

Hlavním smyslem stavebního spoření je umožnit účastníkům získání úvěru, přičemž spořicí fáze slouží k vytvoření potřebného kapitálu pro jeho financování. Úroková sazba úvěru zůstává po celou dobu splácení neměnná. Zákon zároveň stanovuje, že rozdíl mezi

úrokovou sazbou úvěru a vkladů nesmí přesáhnout tři procentní body, což přispívá ke stabilním a výhodným podmínkám úvěrování oproti jiným finančním produktům.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí klient nejprve splnit požadovanou délku spoření a další stanovené podmínky. Pokud však potřebuje finanční prostředky dříve, může využít překlenovací úvěr, který podléhá odlišným pravidlům a na jeho úrokovou sazbu se nevztahují zákonné regulace. (acss.cz, cit. 18.5.2023)

3.10.3 **Přidělení cílové částky**

Tato fáze následuje po ukončení spořicího období a znamená přechod k čerpání úvěru. V tuto chvíli má klient nárok na vyplacení cílové částky, která zahrnuje jak naspořené prostředky, tak i částku úvěru. Naspořenou částku může klient obdržet okamžitě, zatímco úvěr je čerpán na základě uzavřené úvěrové smlouvy.

Aby mohl klient získat cílovou částku, musí splnit několik podmínek: (peníze.cz, cit. 1.5.2024)

Minimální délka spoření je podle zákona stanovena na dva roky.

Požadovaná výše naspořených prostředků obvykle činí 40 % cílové částky, přičemž konkrétní požadavky se mohou mezi jednotlivými spořitelnami lišit.

Hodnotící číslo slouží jako ukazatel připravenosti klienta na přidělení úvěru. Vypočítává se různými způsoby a jednotlivé spořitelny jej mohou označovat odlišnými názvy.

Jakmile klient splní všechny potřebné podmínky, má nárok na čerpání úvěru, k čemuž musí udělit souhlas s jeho přidělením. Tento úvěr lze použít výhradně na financování bytových potřeb, a to včetně potřeb osob blízkých v přímé linii.

Stavební spořitelna přiděluje cílové částky pravidelně, zpravidla jednou měsíčně. Účastníkům, kteří splnili požadované podmínky, zasílá oznámení o možnosti čerpání úvěru a následně čeká na jejich rozhodnutí.

Pokud klient na nabídku nereaguje, jeho smlouva zůstává ve spořicí fázi a možnost využití úvěru se odkládá na pozdější dobu. Rozhodnutí, zda úvěr přijme nebo se přidělení vzdá, záleží výhradně na něm. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.11 **Úvěry ze stavebního spoření**

Stavební spořitelny nabízejí dva hlavní typy úvěrů, které jsou určeny výhradně na financování bytových potřeb:

- Řádný úvěr
- Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Výběr mezi těmito úvěry závisí na splnění stanovených podmínek. Řádný úvěr je charakteristický stabilní úrokovou sazbou, která zůstává po celou dobu splácení stejná, což zaručuje stabilitu a předvídatelnost podmínek. Na druhou stranu, překlenovací úvěr je určen těm klientům, kteří ještě nesplňují podmínky pro řádný úvěr, a umožňuje jim čerpat finanční prostředky, dokud se nestanou oprávněnými k čerpání řádného úvěru. (peníze.cz, cit. 18.4.2024)

Klient je povinen podle zákona o stavebním spoření využít úvěr pouze na účel stanovený v podmínkách. Tento úvěr musí být zajištěn, aby byla chráněna spořitelna v případě problémů se splácením. Požadavky na zajištění závisí na délce spoření a výši úvěru, přičemž spořitelna také zohledňuje schopnost klienta řádně splácet závazky. (Prčík, 2002)

3.11.1 **Řádný úvěr**

Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí klient splnit několik základních podmínek. Mezi tyto podmínky patří minimální doba spoření, která musí být alespoň 2 roky, dosažení požadovaného hodnotícího čísla, jehož výše se liší mezi jednotlivými spořitelnami, a naspoření určité minimální částky, která se obvykle pohybuje kolem 40 % cílové částky. Specifické podmínky se mohou lišit v závislosti na konkrétní stavební spořitelně.

3.11.2 **Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěr je určen pro klienty, kteří ještě nesplnili podmínky pro čerpání řádného úvěru, ale potřebují finanční prostředky dříve. Tento úvěr lze čerpat před přidělením cílové částky, přičemž jeho výše bývá obvykle rovna této částce. Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru se liší mezi jednotlivými stavebními spořitelnami, přičemž úroková sazba je obvykle vyšší a může se měnit v průběhu času.

Při splácení překlenovacího úvěru klient hradí pouze úroky, přičemž zároveň pokračuje ve spoření. Jakmile splní podmínky pro přidělení cílové částky, překlenovací úvěr se automaticky mění na řádný úvěr s pevně stanovenou úrokovou sazbou po celou dobu splácení.

Tento typ úvěru má však i své nevýhody, přičemž jednou z nich je nemožnost předčasného splacení. Z tohoto důvodu se doporučuje spořit co nejrychleji a využívat

mimořádné vklady, které umožní co nejdříve převést úvěr na řádný s lepšími podmínkami. (Lochmannová, 2018)

Další nevýhodou je, že úroky se platí z celé cílové částky, nikoliv pouze z reálně čerpaných prostředků. Pokud klient nesplňuje požadovanou minimální naspořenou částku, která se liší mezi stavebními spořitelnami a obvykle představuje určité procento z cílové částky, musí pokračovat ve spoření. To znamená, že klient nejen splácí úroky z úvěru, ale zároveň musí pravidelně přispívat na spořicí účet. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Překlenovací úvěry tvoří významnou část úvěrového portfolia stavebních spořitelen. Jejich úrokové sazby se pohybují na úrovni hypotečních úvěrů. Hlavní výhodou tohoto úvěru je, že po splnění podmínek dochází k automatickému převodu na řádný úvěr se stabilní úrokovou sazbou po celou dobu splácení.

3.12 **Legislativa**

Právní rámec pro fungování stavebního spoření v České republice je vymezen legislativou, která upravuje činnost stavebních spořitelen a zároveň zajišťuje ochranu klientů. Tento rámec je definován Zákonem o stavebním spoření, který stanovuje pravidla pro plánování a financování bydlení a nabízí výhody pravidelného spoření spolu s možností získání výhodného úvěru na bydlení. (zakonyprolidi.cz, cit. 18.4.2024)

Zákon také vymezuje podmínky pro uzavření smlouvy o stavebním spoření, včetně minimální doby spoření a věkových požadavků pro klienty. Dále upravuje pravidla pro poskytování státní podpory, která od 1. ledna 2024 činí 5 % z ročního vkladu, přičemž maximální podpora může být čerpána z částky 20 000 Kč, což odpovídá maximální státní podpoře 1 000 Kč ročně. Dohled nad stavebním spořením vykonává Česká národní banka (ČNB), která reguluje činnost stavebních spořitelen. (dspace.cuni.cz, cit. 18.4.2024)

V průběhu let došlo k několika důležitým novelizacím zákona, které ovlivnily podmínky stavebního spoření. Nedávné změny zahrnují návrh vlády na snížení státní podpory na polovinu, což bylo schváleno a platí od ledna 2024.

3.12.1 **Nedávné změny**

Na začátku roku 2023 vláda představila návrh, který měl za cíl snížit maximální státní podporu stavebního spoření z původních 2 000 Kč na 1 000 Kč ročně. Tento návrh byl

následně schválen a nová pravidla začala platit 1. ledna 2024. Změna se týkala nejen nově uzavřených smluv, ale i těch již existujících.

V roce 2022 stát vyčlenil 4,1 miliardy korun na pokrytí státní podpory stavebního spoření, což podtrhuje důležitost tohoto nástroje v rámci politiky podpory bydlení v ČR. Díky ponížení příspěvku na polovinu se tak snížily státní náklady, čemuž nahrává i pokles zájmu o produkt stavebního spoření.

Navázání na spořicí fázi úvěrem ze stavebního spoření bude poskytováno na nízkoenergetické projekty opatřující bydlení. (idnes.cz, cit. 31.5.2023)

Další zmiňovanou změnou bylo možnost poskytování stavebního spoření i universálním bankám. Pravděpodobně dojde ke změnám v poskytovatelích stavebního spoření, universální banky ale nebudou zahrnuty a tato změna nebyla schválena. (penize.cz, cit. 31.5.2023)

4 Vlastní práce

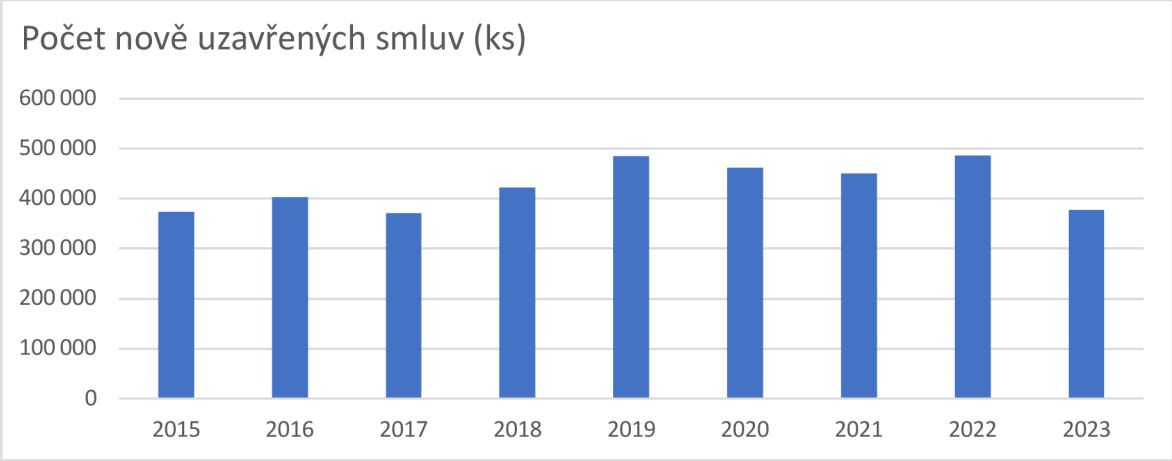
Tato část práce obsahuje tři kapitoly. První kapitola se zaměřuje na analýzu vývoje stavebního spoření v letech 2015 až 2023. Následující kapitola prezentuje výsledky dotazníkového šetření. V závěrečné části jsou pak na základě těchto výsledků vytvořeny profily dvou fiktivních klientů.

4.1 Vývoj stavebního spoření dle základních ukazatelů

Ministerstvo financí České republiky pravidelně zveřejňuje na svém webu základní údaje mapující vývoj stavebního spoření v Česku. Pro účely této práce byla použita data z let 2015 až 2023. Mezi klíčové sledované ukazatele patří počet nově uzavřených smluv, průměrná cílová částka těchto smluv, objem skutečně vyplacené státní podpory, počet aktivních smluv ve fázi spoření, průměrná výše státní podpory přiznané za daný rok, celková naspořená částka a údaje o úvěrech ze stavebního spoření, včetně překlenovacích úvěrů (ze stavebního spoření/překlenovací; počet i objem v Kč).

4.1.1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření v letech 2015-2023

Graf 1- počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření za roky 2025-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

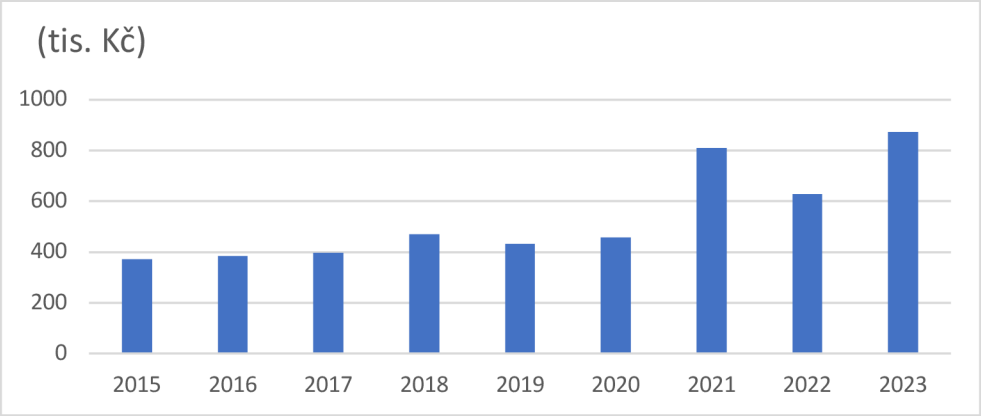
Graf 1 znázorňuje vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v období 2015–2023. Nejvyšší počet nových smluv byl zaznamenán v roce 2022, kdy dosáhl 486 532, což představuje nárůst oproti předchozím rokům. Naopak rok 2023 zaznamenal výrazný pokles na 377 865 smluv, tedy o 108 667 méně než v roce 2022, což odpovídá poklesu o 22,34 %.

Nejméně smluv se naopak uzavřelo v roce 2017, kdy bylo uzavřeno pouze 370 707 smluv, což je jen o 7 158 méně než v roce 2023. Mezi lety 2015 a 2017 byl vývoj poměrně stabilní, i když rok 2017 představoval největší pokles.

Od roku 2018 se situace začala zlepšovat, v tomto roce bylo uzavřeno 422 048 smluv, od tohoto roku se následující 4 roky držely nad hranicí 400 000. V roce 2019 se uzavřelo 485 176 nových smluv o stavebním spoření, což představuje 2. nejvyšší počet nově uzavřených smluv ve sledovaném období. V letech 2020 a 2021 došlo k mírnému poklesu oproti roku 2019, přičemž v roce 2020 bylo uzavřeno 461 885 smluv a v roce 2021 počet klesl na 449 899. Následně přišel rekordní rok 2022, po němž v roce 2023 nastal výrazný obrat, který naznačuje zásadní útlum zájmu o stavební spoření.

4.1.2 **Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv (*pouze u fyzických osob)***

Graf 2- průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2015-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

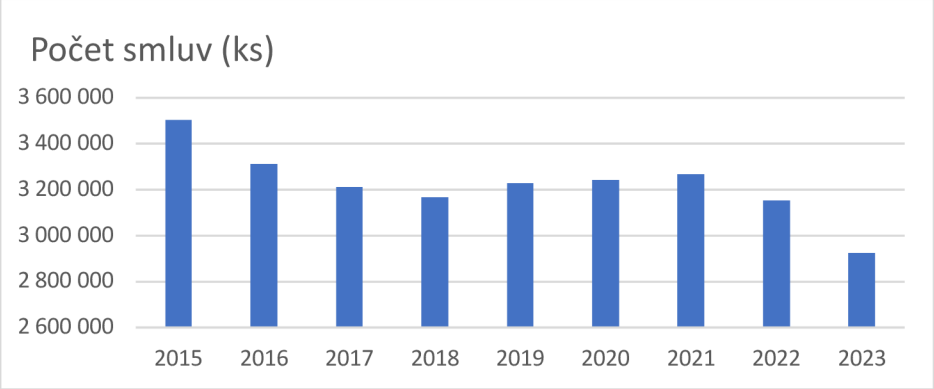
Graf 2 znázorňuje trend ve vývoji průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření ve sledovaném období. Z tohoto grafu je zjevné, že i přes pokles zájmu o stavební spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv znatelně rostla. Od roku 2015, kdy byla průměrná cílová částka 371,1 tis. Kč, byla následujících několik let až do roku 2020 poměrně stabilní. V roce 2016 zaznamenáváme nepatrný nárůst na 383,9 tis. Kč a na 396,5 tis. Kč potom v roce 2017. O něco větší nárůst nastal v roce 2018, kdy se objem zvedl na 470,1 tis. Kč, nárůst mezi rokem 2015 a rokem 2018 činí přibližně 26,68 %, tj. o 99 tis. Kč.

V letech 2019-2020 zaznamenáváme lehčí pokles. 430,5 tis. Kč byla průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv v roce 2019 a 455,9 tis. Kč v roce 2020. Mezi rokem 2020 a rokem 2021, kdy průměrná cílová částka činila 808,7 tis. Kč, došlo k nárůstu o 77,39 %,

tedy o více než tři čtvrtiny, což představuje 352,8 tis. Kč. Průměrná cílová částka v roce 2022 (629,1 tis. Kč) zaznamenala výrazný pokles oproti roku 2021. Ten činil 179,6 tis. Kč, což odpovídá snížení přibližně o 22,2 %. Po tomto poklesu ale v roce 2023 nastal prudký nárůst na 873,3 tis. Kč, tj. o 244,2 tis. Kč. Tyto výkyvy mohou odrážet změny na trhu s nemovitostmi nebo očekávání klientů.

4.1.3 Smlouvy ve fázi spoření

Graf 3- počet smluv ve fázi spoření v letech 2015-2023



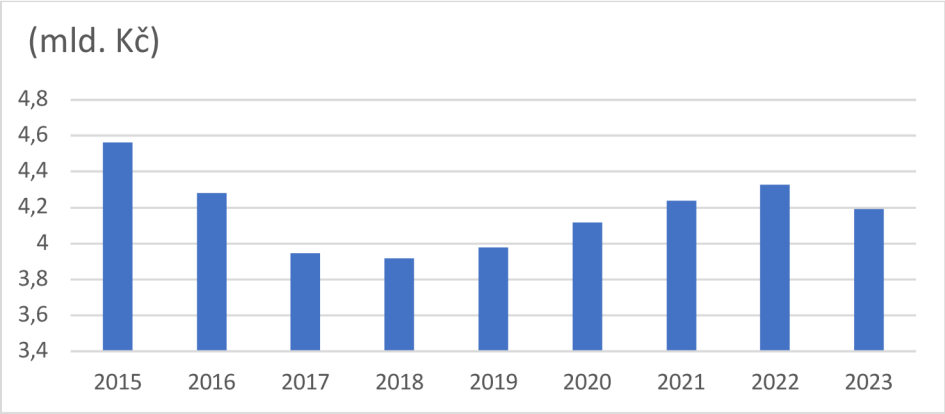
(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Smlouvy ve fázi spoření jsou dalším ukazatelem vývoje stavebního spoření, vývoj tohoto ukazatele je zaznamenán v grafu 3. Z grafu je zjevné, že od roku 2013, který se 3 503 349 smlouvami představoval nejvyšší bod grafu, se hodnoty postupně snižovaly. První snížení nastalo v roce 2016, kdy počet smluv ve fázi spoření klesl na 3 312 077, tj. poklesl přibližně o 5,5 %. Následující rok tomu nebylo jinak, rok 2017 přinesl snížení o 3 % oproti roku předchozímu roku a klesl na 3 212 427 smluv. Další pokles na 3 166 824 nastal v roce 2018.

Mezi lety 2019-2021 nastal lehký nárůst, byť jen o pár desítek tisíc. 3 226 733 smluv ve fázi spoření bylo na konci období v roce 2019 a 3 242 740 v roce 2020. Další nepatrný nárůst v roce 2021, pouze o 0,7 % na 3 265 839. Následoval ale další pokles, v roce 2022 se počet smluv ve fázi spoření snížil na 3 152 006 smluv, tj. o 3,5 % pokles oproti předešlému roku. Největší propad nastal v roce 2023, který byl zároveň nejslabším rokem za celé sledované období. Počet poprvé za sledované období klesl pod 3 mil. smluv, tedy na 2 923 782.

4.1.4 **Reálně vyplacená státní podpora (v období mezi roky 2015 a 2023)**

Graf 4- reálně vyplacená státní podpora v letech 2015-2023

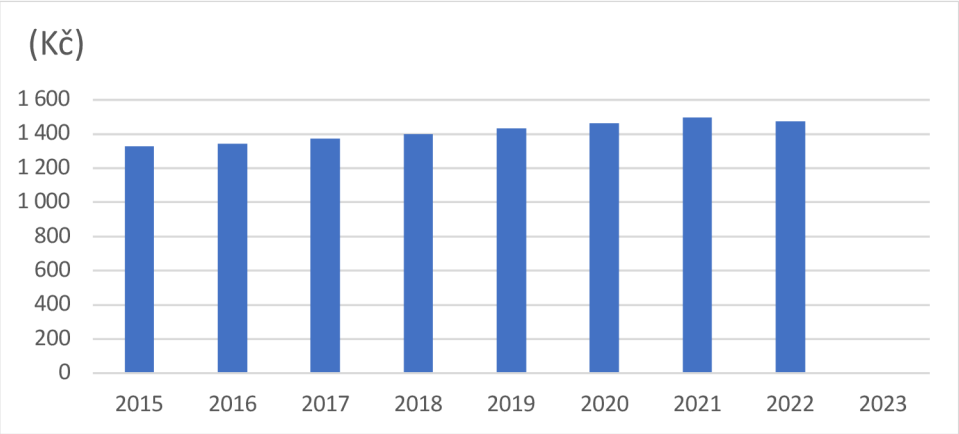


(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Reálně vyplacená státní podpora se meziročně pohybuje mezi 3,8-4,6 mld. Kč, jak je znázorněno v grafu 4. Největší částka byla vyplacena v roce 2015, kdy bylo vyplaceno na státní podpoře 4,562 mld. Kč. Další tři roky nebyly částky tak vysoké, 4,28 mld. Kč v roce 2016, 3,947 mld. Kč v roce 2017 a v roce 2018 činila vyplacená státní podpora 3,916 mld. Kč. Výdaje na vyplacení státní podpory tak od roku 2015 do roku 2018 klesly o 0,646 mld. Kč, což odpovídá poklesu přibližně 14,16 %. V roce 2019 se začaly hodnoty opět postupně zvyšovat a dostaly se až na podobnou výši jako v roce 2016. Vyplacená státní podpora v roce 2019 činila 3,978 mld. Kč, další rok 4,118 mld. Kč a v roce 2021 činila reálně vyplacená státní podpora 4,238 mld. Kč. Roku 2022 se vyplacená státní podpora dostala na 4,328 mld. Kč. Další rok, tedy v roce 2023 následoval další mírný pokles, a to na 4,192 mld. Kč, což je o přibližně 3,2 % méně než rok předchozí. Pokles pravděpodobně souvisí s úpravami stavebního spoření a postupným snižováním maximální výše státní podpory.

4.1.5 **Průměrná státní podpora přiznaná za příslušný rok**

Graf 5- Částka průměrné státní podpory přiznané za příslušný rok

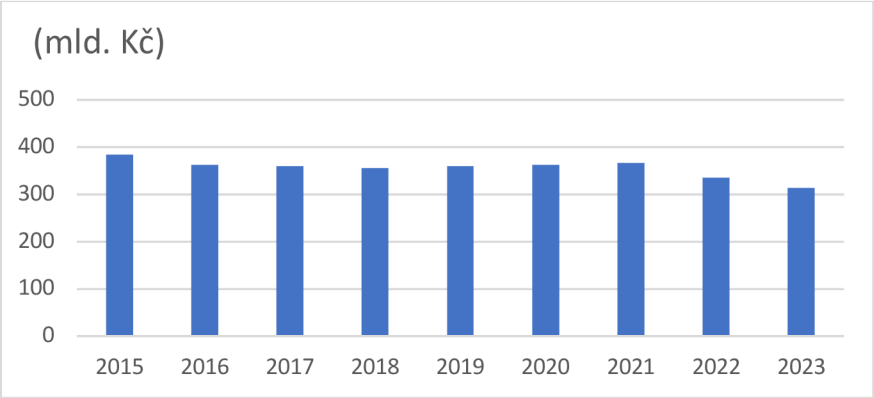


(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Průměrná státní podpora přiznaná za daný rok vykazovala v posledních letech relativně stabilní trend s mírným růstem, což ilustruje graf 5. Mezi lety 2015 a 2021 docházelo k postupnému zvyšování částky průměrné přiznané státní podpory. V roce 2015 představovala částka 1 327 Kč, což byla zároveň nejnižší hodnota sledovaného období, rok následující 1 342 Kč. Na 1 373 Kč stoupla částka průměrné přiznané státní podpory v roce 2017 a o dalších 24 Kč více v roce 2018, tj. nárůst o 1,7 %, stoupla tedy na 1 397 Kč. Meziroční přírůstky se pohybují mezi 0,9 – 2,6 %. V roce 2019 byla poprvé překročena hranice 1 400 Kč, průměrná přiznaná státní podpora toho roku stoupla na 1 434 Kč. Částka 1 461 Kč byla průměrná státní podpora přiznaná za rok 2020. Rok 2021 byl rokem s největší hodnotou, která o další 2,5 % vzrostla na 1 497 Kč, tj. o 170 Kč více než v roce 2015. První pokles přichází s rokem 2022, částka klesla na 1 475 Kč. Lze tedy říci, že i se snižující se výší maximální státní podpory částka průměrné přiznané státní podpory stále roste. Za rok 2023 nejsou data uvedena.

4.1.6 **Naspořená částka**

Graf 6- naspořená částka

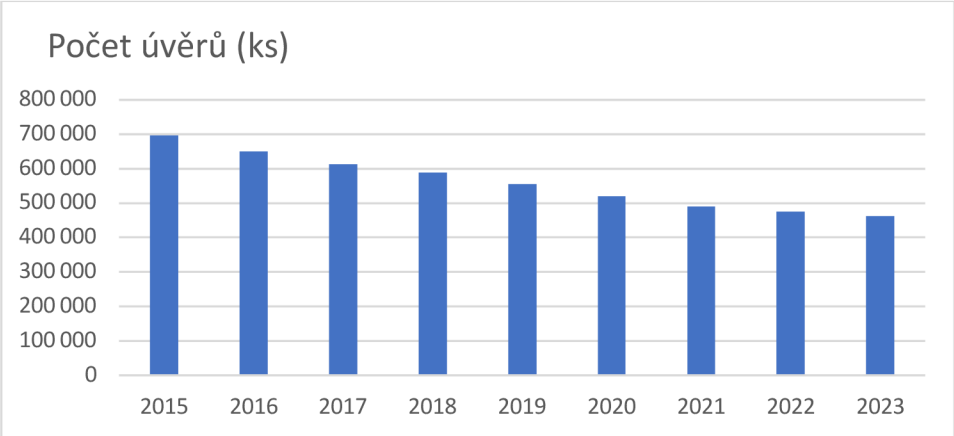


(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Naspořená částka na účtech stavebního spoření a její vývoj v letech 2015-2023 je zaznamenán v grafu 6. Naspořená částka vykazuje klesající trend po dobu sledovaného období. Převážnou většinu roků, přesněji prvních 7 let sledovaného období, je částka téměř stabilní, lehce nad 350 mld. Kč. V roce 2015 dosáhla nejvyšší hodnoty 384,225 mld. Kč, zatímco v roce 2023 spadla na nejnižší hodnotu 313,378 mld. Kč. Rok 2016 přinesl mírný pokles o 5,6 % na 362,603 mld. Kč a podobnou částku vykazoval i rok následující, kde nastal pouze 1% pokles na 358,904 mld. Kč. Pouze o 3,699 mld. Kč klesla i částka v roce 2017, tj. 358,904 mld. Kč. Velmi mírný nárůst nastal v letech mezi 2018 až 2021, kdy v roce 2018 činila naspořená částka 355,037 mld. Kč, nepatrně vzrostla v roce 2019 o 1,3 % na částku 359,732 mld. Kč. 362,653 mld. Kč činila naspořená částka v roce 2020 a o další 1 % vzrostla v roce 2021 na 366,259 mld. Kč. Poměrně znatelný pokles nastal v roce 2022, celková naspořená částka klesla na 334,656 mld. Kč, což je propad o 8,6 %. V roce 2023 se naspořená částka dostala na nejnižší hodnotu za sledované období.

4.1.7 **Úvěry celkem**

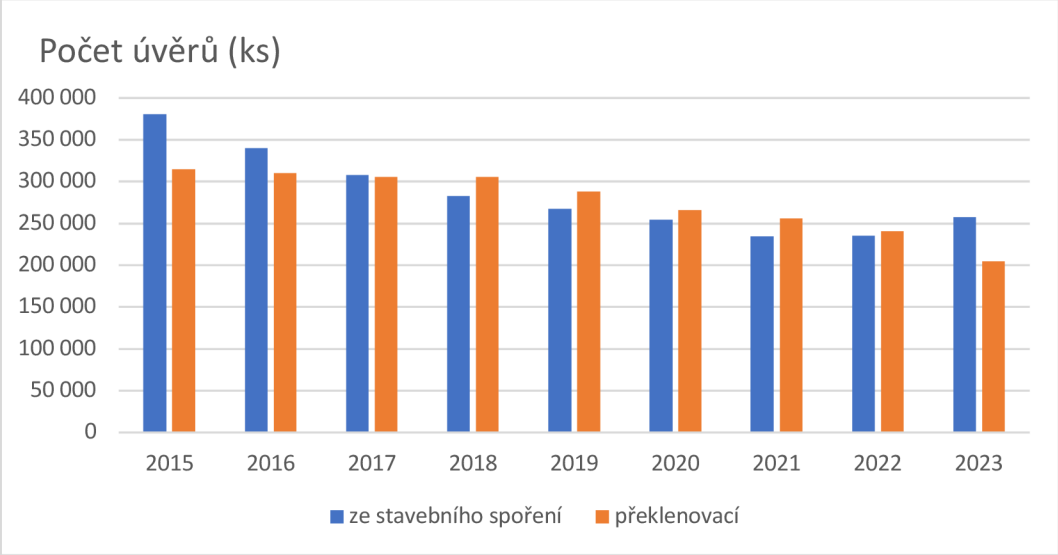
Graf 7- počet úvěrů celkem v letech 2015-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Graf 7 jasně zaznamenává úvěry ze stavebních spoření, jejichž trend je mezi roky 2015 a 2023 výrazně klesající. Za příčinu je možné považovat vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, díky čemuž se lidé stále častěji obracejí na úvěry ze stavebního spoření. U nichž si totiž budou jisti garantovanou výší úrokové sazby už od sjednání smlouvy. Rok 2015 byl tedy rokem s nejvyšším počtem poskytnutých úvěrů, přesněji bylo poskytnuto 695 439 úvěrů. Následující rok bylo poskytnuto o 6,5 % méně, tedy 650 214 úvěrů a 612 982 úvěrů bylo poskytnuto v roce 2017. Rok 2018 klesl pod hranici 600 000 poskytnutých úvěrů, tj. na 588 165 a klesl tak o další 4 %. Rozdíl -5,6 % byl i mezi roky 2018 a 2019 kdy počet poskytnutých úvěrů spadl na 555 368. V klesajícím trendu pokračoval i v roce 2020, kdy činil 520 333 kusů. V roce 2021 spadla hodnota pod 500 000 úvěrů, a činila tak 490 714 úvěrů, tj. o dalších 5,7 % méně než rok předchozí. 475 935 byl počet poskytnutých úvěrů v roce 2022 a 462 083 úvěrů v roce 2023. Od roku 2015 klesl celkový počet poskytnutých úvěrů o více než 33,5 %, což představuje 233 356 úvěrů.

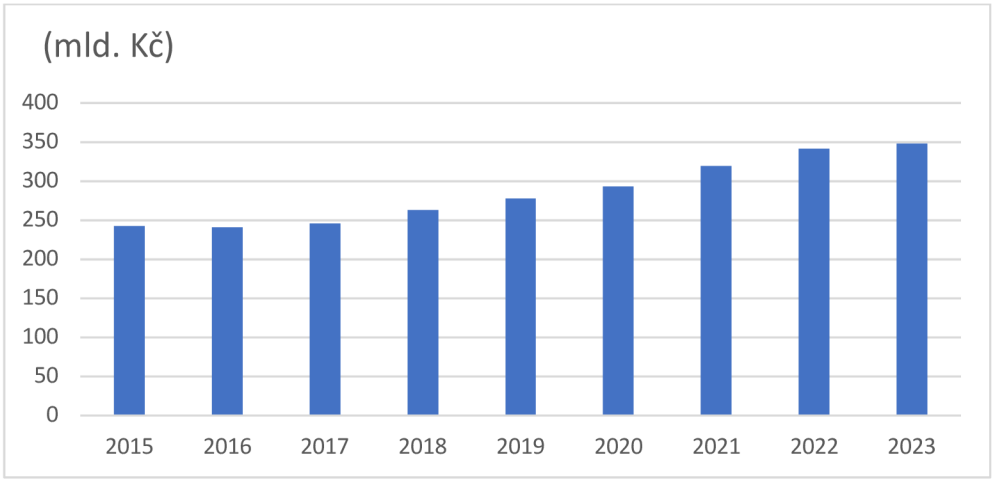
Graf 8- počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů z celkového počtu úvěrů v letech 2015-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Počet úvěrů ze stavebního spoření a počet překlenovacích úvěrů v letech 2015 až 2023 je znázorněn v grafu 8. S klesajícím celkovým počtem poskytnutých úvěrů klesá i počet překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Úvěry ze stavebního spoření převažují nad těmi překlenovacími v letech 2015 až 2017, a poté v roce 2023. Mezi roky 2018 a 2022 převažují úvěry překlenovací. V roce 2015 činil počet úvěrů ze stavebního spoření 380 873 ks, což byl nejvyšší počet ve sledovaném období, naopak nejnižší počet úvěrů ze stavebního spoření byl v roce 2021, kdy klesl na 234 675 úvěrů, tj. pokles o přibližně 38,4 %. Nejslabším rokem pro překlenovací úvěry byl rok 2023, kdy jejich počet padl na 204 744 úvěrů, nejvíce jich bylo poskytnuto v roce 2015, kdy počet činil 314 566, což je téměř o 110 000 více. Vývoj tohoto produktu ve sledovaném období byl klesající, až na jednu jedinou výjimku v roce 2018, kdy opravdu nepatrně vzrostl o 264 úvěrů oproti předchozímu roku, což nepředstavuje ani 1% růst. Oproti tomu úvěry ze stavebního spoření klesaly až do roku 2021, mírný růst nastal v roce 2022 a 2023. Rozdíl mezi rokem 2021 a 2022 je opět velmi nepatrný, činil totiž pouhých 496 úvěrů. Přibližně na stejnou hladinu se překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření dostaly v letech 2017 a 2022. V roce 2017 převýšil počet úvěrů ze stavebního spoření překlenovací úvěry o pouhých 2 354. Naopak v roce 2022 bylo úvěrů ze stavebního spoření o 5 593 méně než překlenovacích úvěrů.

Graf 9- celkový objem úvěrů v letech 2015-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Graf 9 ukazuje, že mezi lety 2015 a 2023 došlo k poměrně výraznému růstu celkového objemu úvěrů v České republice. Zatímco v roce 2015 činil celkový objem úvěrů 242,655 mld. Kč, v roce 2023 vzrostl na 348,139 mld. Kč, což představuje nárůst o 105,484 mld. Kč, tj. téměř 43,5 %. Jediný nepatrný pokles nastal v roce 2016, kdy objem úvěrů klesl na 240,594 mld. Kč, tedy klesl o necelé 1 %. V roce 2017, kdy objem činil 245,689 mld. Kč, začal objem mírně stoupat a tento trend se držel po celé sledované období. Rok 2018 přinesl nárůst o 7 % a činil 262,945 mld. Kč. Částka 278,106 mld. Kč tvořila celkový objem úvěrů v roce 2019 a 293,49 mld. Kč v roce 2020. Nárůst o dalších 8,8 % nastal v roce 2021, kdy se částka vyšplhala na 319,327 mld. Kč. Tento růst představuje nejvýraznější růst sledovaného období a mohl být důsledkem příznivých podmínek na trhu nemovitostí, včetně nízkých úrokových sazeb. Téměř o 100 mld. Kč více než v roce 2015 byl celkový objem úvěrů v roce 2022, vzrostl tedy na 341,966 mld. Kč. Mírný růst dále pokračoval v roce 2023 s částkou 348,139 mld. Kč.

Graf 10- objem úvěrů překlenovacích a ze stavebního spoření v letech 2015-2023



(zdroj: mfcr.cz, cit. 10.1.2025, vlastní zpracování, 2025)

Data zaznamenaná v grafu 10 ukazují, že zatímco překlenovací úvěry byly dlouhodobě dominantní, v posledních letech dochází k postupnému vyrovnávání rozdílů. Klienti více využívají přímé čerpání prostředků z vlastního stavebního spoření. Od roku 2015, kdy úvěry ze stavebního spoření nebyly ani ze čtvrtiny tak vysoké jako překlenovací úvěry (činily přibližně 22 % překlenovacích úvěrů), se v roce 2023 dostaly na více než polovinu (dosáhly přibližně 53 % překlenovacích úvěrů).

Úvěry ze stavebního spoření od roku 2015 do roku 2023 výrazně vzrostly, jejich objem v roce 2015 činil 43,919 mld. Kč a v roce 2023 120,561 mld. Kč, tj. 174,5% nárůst, i když s mírným poklesem v průběhu období. Roky 2016 (40,014 mld. Kč) a 2017 (38,218 mld. Kč) představovaly nepatrné klesání a rok 2018 (38,503 mld. Kč) započal postupné stoupání k vyšším částkám.

Překlenovací úvěry po celé období poměrně plynule rostly, až v roce 2023 přišel výraznější pokles o 33,404 mld. Kč oproti roku předešlému, tj. z 260,982 mld. Kč na 227,578 mld. Kč. Do té doby byl trend vývoje objemu překlenovacích úvěrů stoupající, z hodnoty roku 2015 (198,736 mld. Kč), která byla nejnižší za sledované období, na 260,982 mld. Kč v roce 2022, což byla nejvyšší hodnota.

4.2 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření probíhalo prostřednictvím online dotazníku vytvořeného přes webovou stránku Survio.com. Odkaz na dotazník byl umístěn do několika skupin na sociálních sítích jako Discord a Facebook, ale také náhodně rozesílán vybraným osobám prostřednictvím SMS zpráv. Dotazníkové šetření bylo provedeno za účelem tvorby dvou

fiktivních klientů, kteří byli postaveni na základě nejčetnějších odpovědí respondentů. Těmto fiktivním klientům byl dle jejich preferencí přidělen jim nejvýhodnější produkt některé ze stavebních spořitelen v České republice.

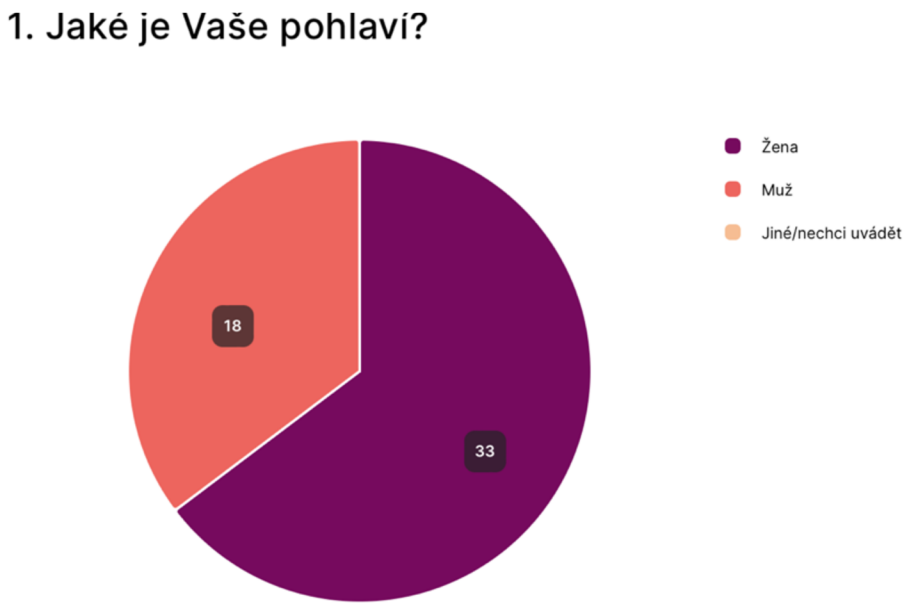
Dotazník obsahuje 16 uzavřených otázek s jednou nebo více odpověďmi, jejichž výsledky jsou zpracovány v následujících grafech a tabulkách vždy se slovním komentářem, viz formulář dotazníku v příloze. Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 51 osob.

4.2.1 Analýza dotazníkového šetření

Z otázek a zjištěných odpovědí od respondentů byly vytvořeny grafy pro lepší přehlednost a orientaci ve výsledcích.

Otázka č. 1

Graf 11- odpovědi k otázce č. 1

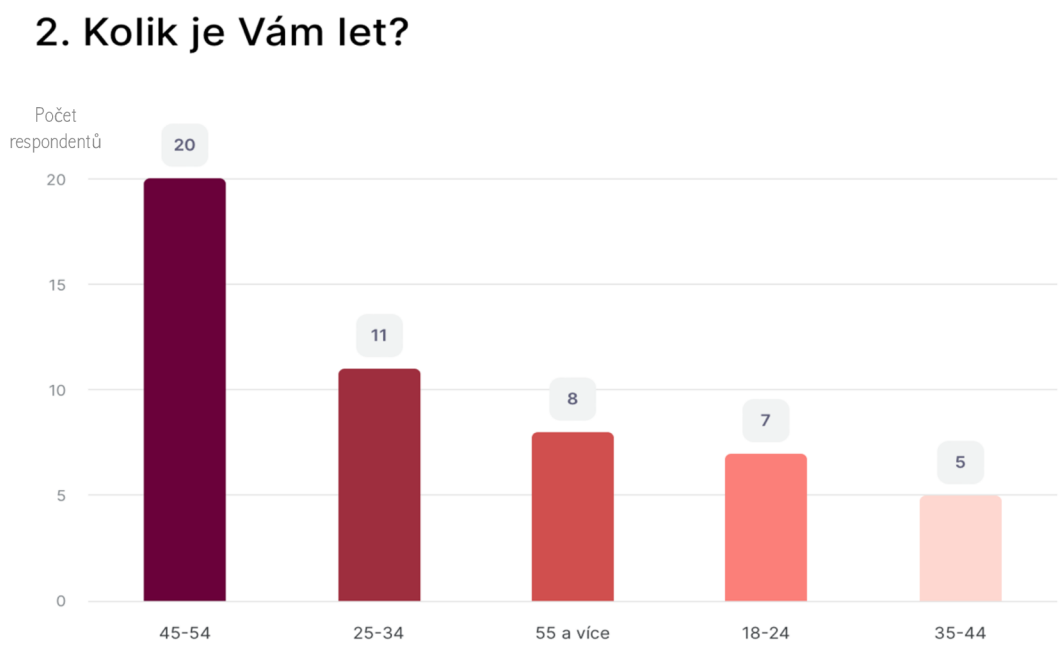


(vlastní zpracování, 2024)

Celkový počet respondentů byl 51, přičemž větší část tvořily ženy. Z celkového počtu odpovědělo na dotazník 33 žen, což představuje asi 64,7 % respondentů. Mužů se potom zúčastnilo 18, což odpovídá 35,3 %. Graf 11 jasně ukazuje převahu žen, což může být způsobeno například větší ochotou odpovídat na dotazníky.

Otázka č. 2

Graf 12- odpovědi k otázce č. 2

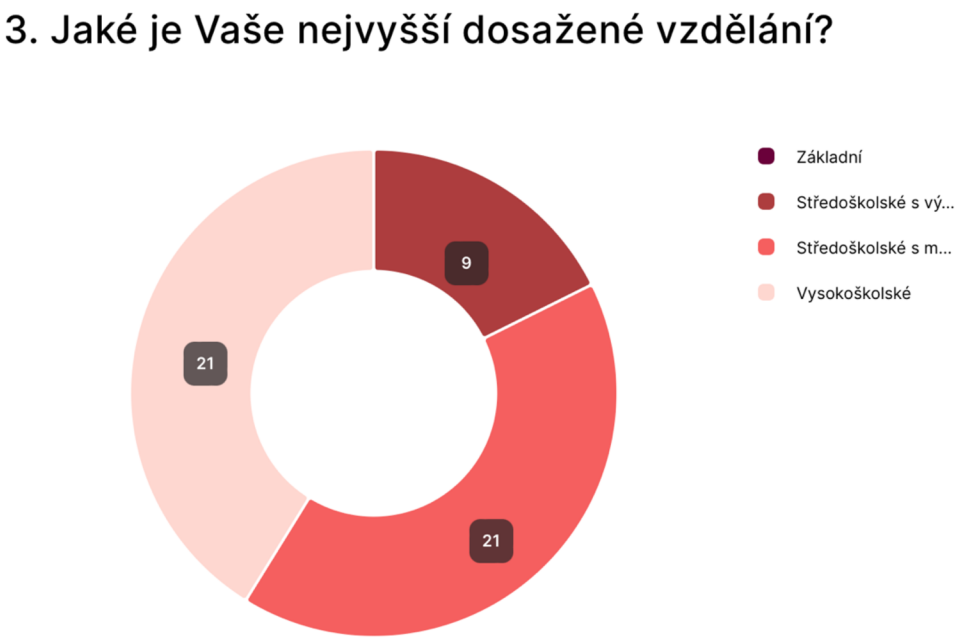


(vlastní zpracování, 2024)

Podle grafu 12 je vidět, že nejvíce respondentů (20) spadá do věkové skupiny 45-55 let, tj. 39,2 %, což může naznačovat, že tato věková skupina je nejaktivnější nebo nejochotnější se šetření zúčastnit. Druhou nejpočetnější skupinu tvoří lidé ve věku 25-34 let (11) tedy 21,6 %. Věkové kategorie 55 a více (8) zastupuje 15,7 % a kategorie 18–24 let (7) s 13,7 % mají podobné zastoupení. Naopak nejméně respondentů je ze skupiny 35-44 let (5), což odpovídá 9,8 %.

Otázka č. 3

Graf 13- odpovědi k otázce č. 3



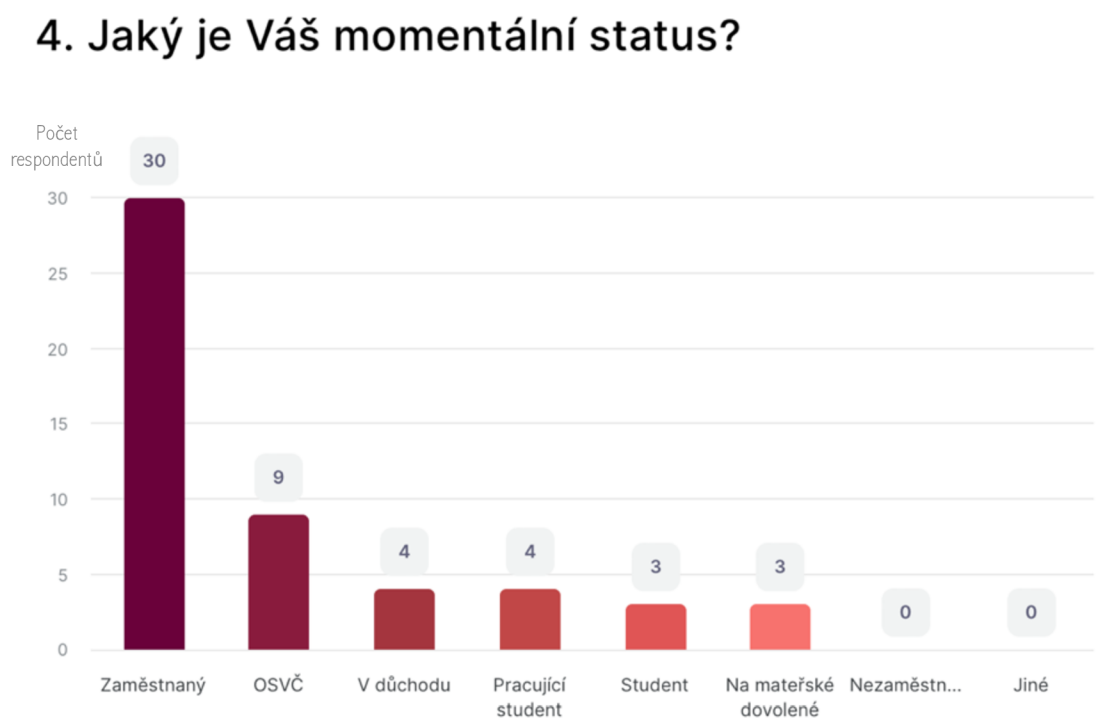
(vlastní zpracování, 2024)

Podle výsledků z grafu 13 většina respondentů dosáhla alespoň středoškolského vzdělání s maturitou, nebo vysokoškolského vzdělání, obě tyto kategorie tvoří shodně 41,2 % respondentů (každá po 21). Středoškolské vzdělání s výučním listem má potom zastoupení 17,6 % (9) z celkem 51 respondentů. Zatímco základní vzdělání není mezi respondenty zastoupeno vůbec.

To naznačuje, že dotazník oslovil především lidi s vyšším dosaženým vzděláním.

Otázka č. 4

Graf 14- odpovědi k otázce č. 4

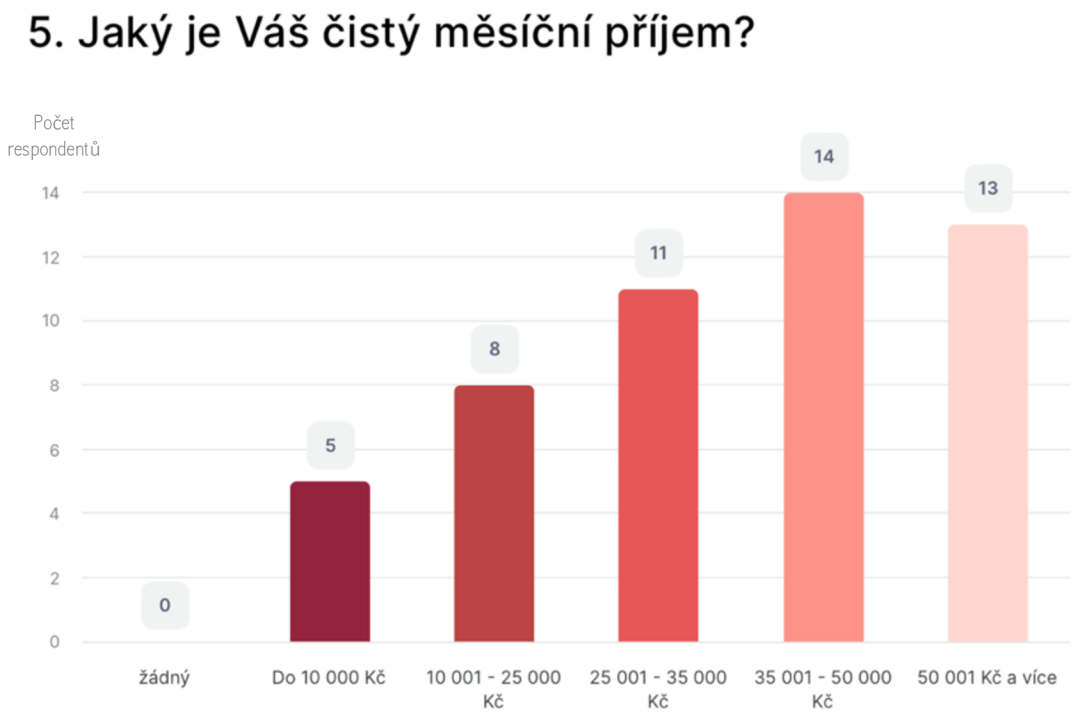


(vlastní zpracování, 2024)

Podle výsledků v grafu 14 je většina respondentů (30) v pracovním poměru (56,6 %) což naznačuje, že dotazník oslovil převážně ekonomicky aktivní osoby. Druhou nejčetnější skupinou jsou osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) s podílem 17 % (9). Kategorie „v důchodu“ a „pracující student“ mají shodně 7,5 % (každá 4). Studenti, kteří si nepřivydělávají a osoby na mateřské dovolené mají podíly o něco menší (každá 3), i když opět shodné (5,7 %). Nezaměstnaní nebo jiné kategorie nejsou mezi respondenty vůbec zastoupeny.

Otázka č. 5

Graf 15- odpovědi k otázce č. 5

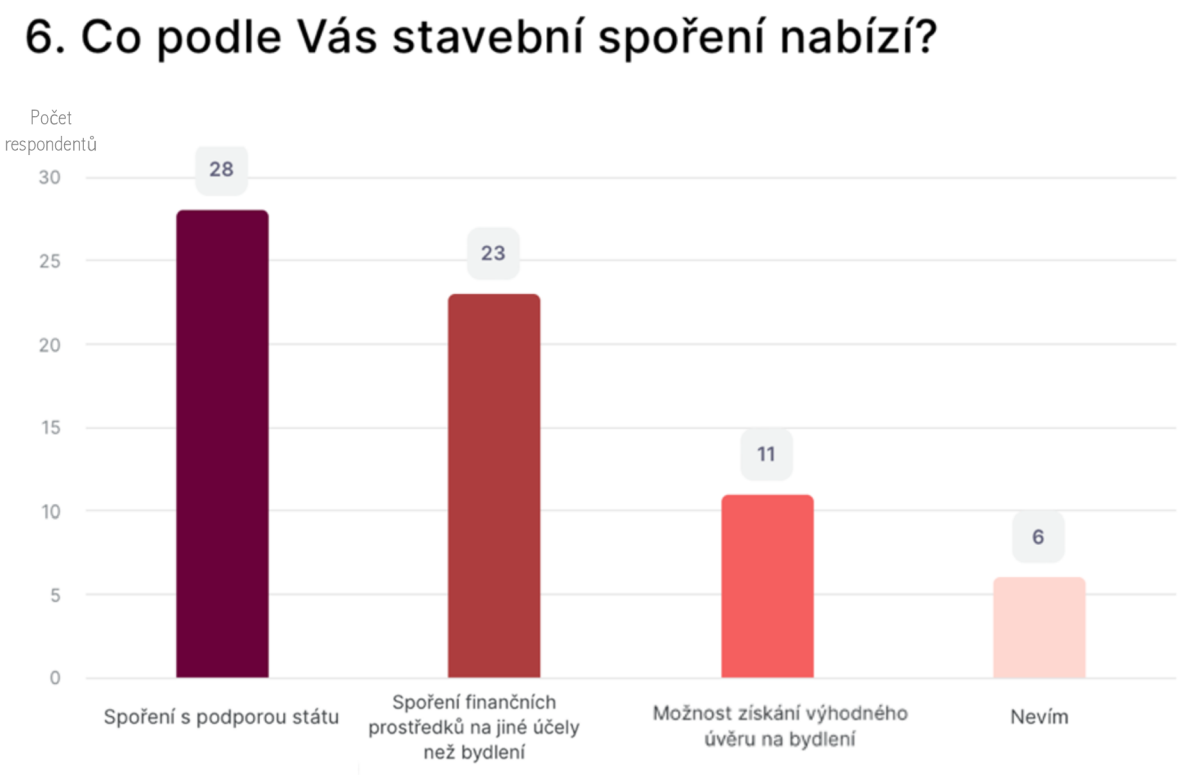


(vlastní zpracování, 2024)

Největší skupinu odpovědí v grafu 15 tvoří respondenti s čistým měsíčním příjmem mezi 35 001 a 50 000 Kč (27,5 %), celkem 14 odpovědí. Druhou nejpočetnější kategorií jsou respondenti s příjmem 50 001 Kč a více (25,5 %), to odpovědělo 13 osob, těsně za nimi je skupina respondentů s příjmem 25 001 až 35 000 Kč (21,6 %) s 11 odpověďmi. Nižší příjmové kategorie, tedy 10 001 až 25 000 Kč (8) a do 10 000 Kč (5), tvoří menší podíly, konkrétně 15,7 % a 9,8 %. Kategorie respondentů bez příjmu není zastoupena (0 %).

Otázka č. 6

Graf 16- odpovědi k otázce č. 6

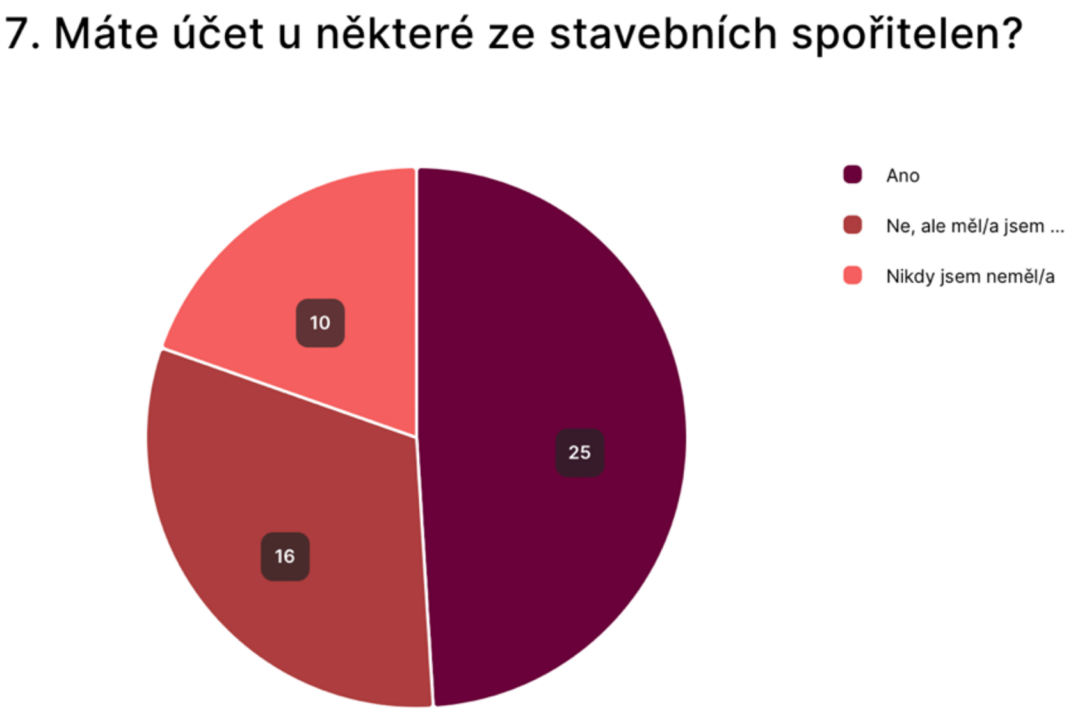


(vlastní zpracování, 2024)

Z grafu 16 lze vyčíst, že největší podíl respondentů (41,2 %, 28 odpovědí) si myslí, že stavební spoření nabízí spoření s podporou státu. Druhou nejčastější odpovědí (23) stavební spoření jako způsob spoření finančních prostředků na jiné účely než bydlení. (33,8 %). Menší část respondentů (16,2 %, 11 odpovědí) vidí ve stavebním spoření možnost získat výhodný úvěr na bydlení. Pouze 8,8 % respondentů odpovědělo (6), že nevědí, co stavební spoření nabízí a v čem by mohlo být výhodné.

Otázka č. 7

Graf 17- odpovědi k otázce č. 7

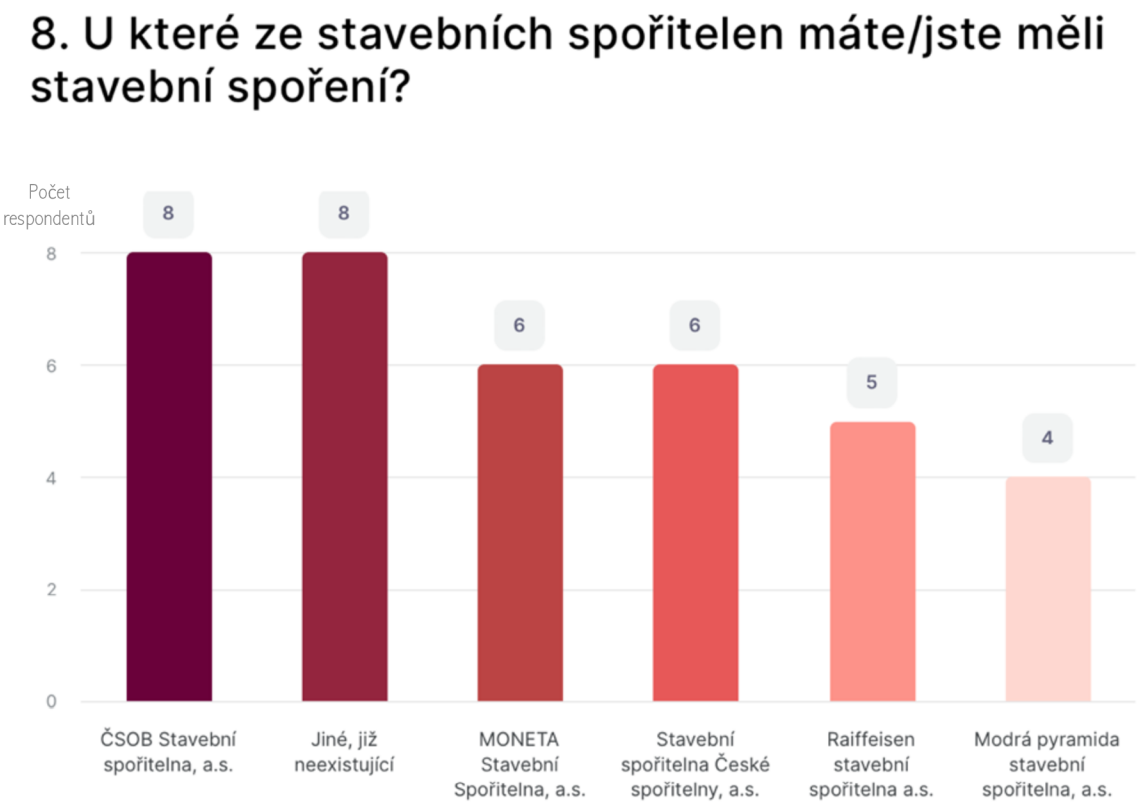


(vlastní zpracování, 2024)

Z grafu 17 je patrné, že přibližně polovina respondentů (49,0 %) má aktuálně účet u některé stavební spořitelny (25 odpovědí). Další významná část respondentů (31,4 %) uvádí, že účet u stavební spořitelny měla v minulosti, což naznačuje určitou zkušenost s tímto produktem (16 odpovědí). Naopak 19,6 % respondentů nikdy účet u stavební spořitelny nemělo (10 odpovědí).

Otázka č. 8

Graf 18- odpovědi k otázce č. 8

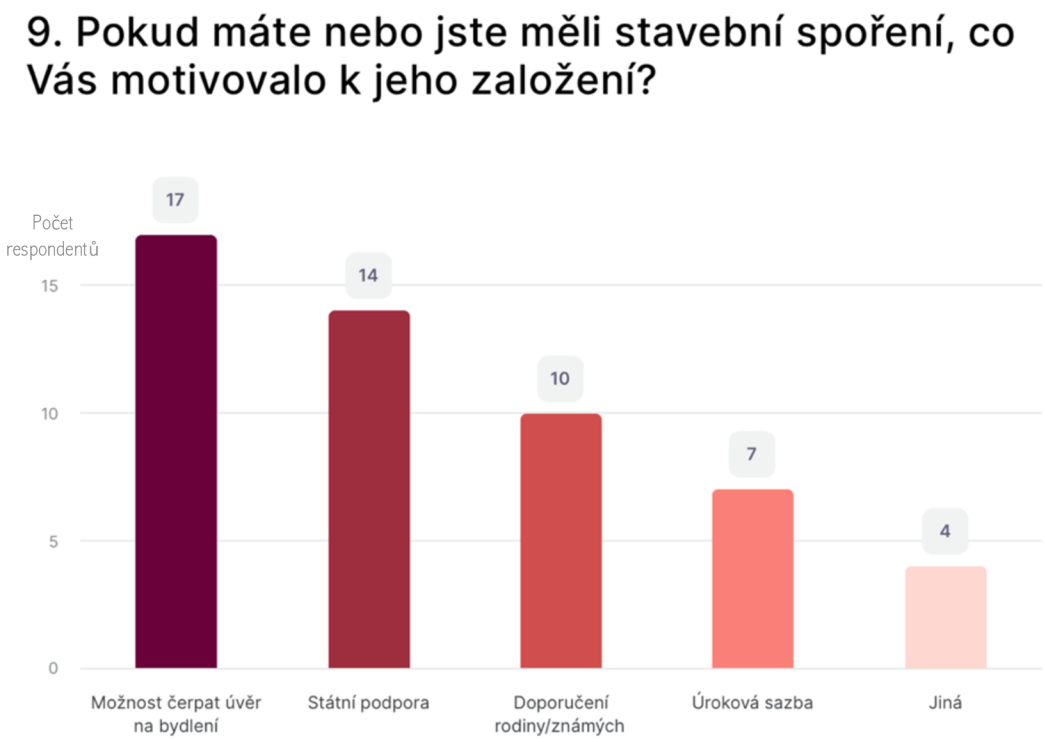


(vlastní zpracování, 2024)

ČSOB Stavební spořitelna a jiné již neexistující stavební spořitelny tvoří největší podíl, každá kategorie shodně s 21,6 % (dohromady 16 odpovědí). Na dalších místech jsou potom MONETA Stavební Spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny (každá 6 odpovědí), každá opět se shodným podílem 16,2 %. Raiffeisen stavební spořitelna (13,5 %, 5 odpovědí) a Modrá pyramida (10,8 %, 4 odpovědi) mají menší, ale stále významné zastoupení, viz graf 18.

Otázka č. 9

Graf 19- odpovědi k otázce č. 9

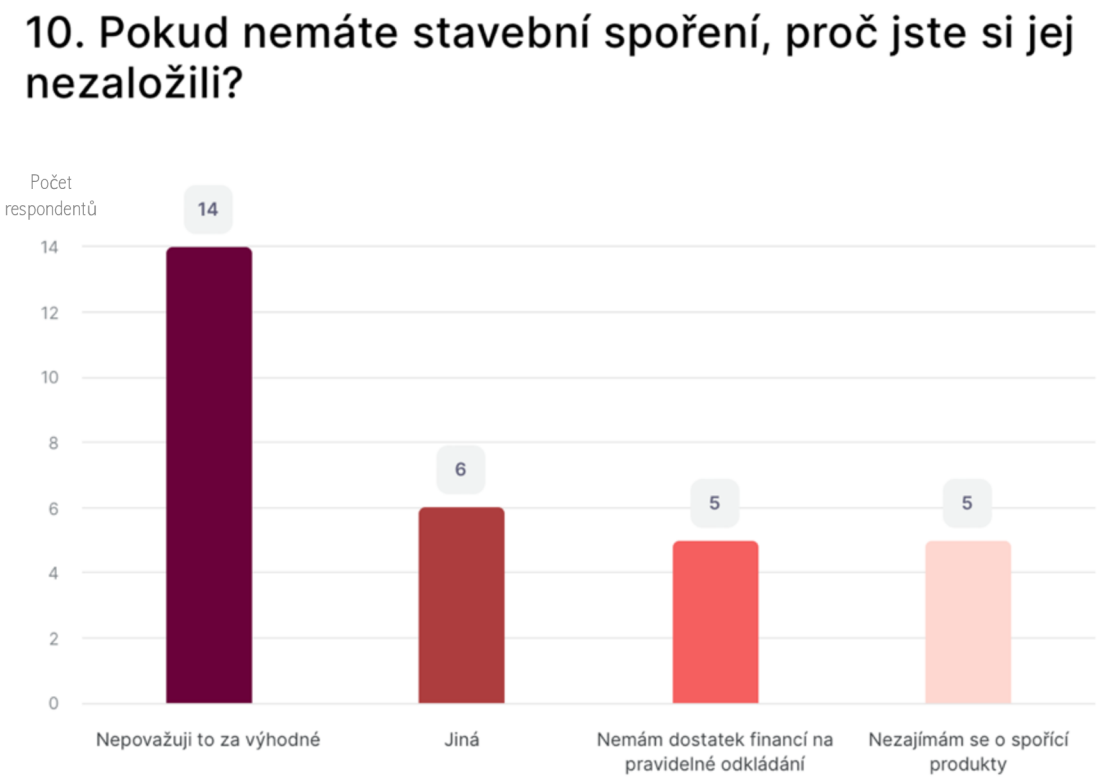


(vlastní zpracování, 2024)

Hlavní motivací k založení stavebního spoření byla pro většinu respondentů možnost čerpat úvěr na bydlení (32,7 %, 17 odpovědí). Státní podpora byla druhým nejčastějším důvodem (26,9 %, 14 odpovědí). Doporučení od rodiny či známých hrálo roli u 19,2 % respondentů (10 odpovědí), zatímco úroková sazba byla motivací pro 13,5 % (7 odpovědí). Ostatní důvody tvořily 7,7 % odpovědí (4), jak lze vyčíst z grafu 19.

Otázka č. 10

Graf 20- odpovědi k otázce č. 10



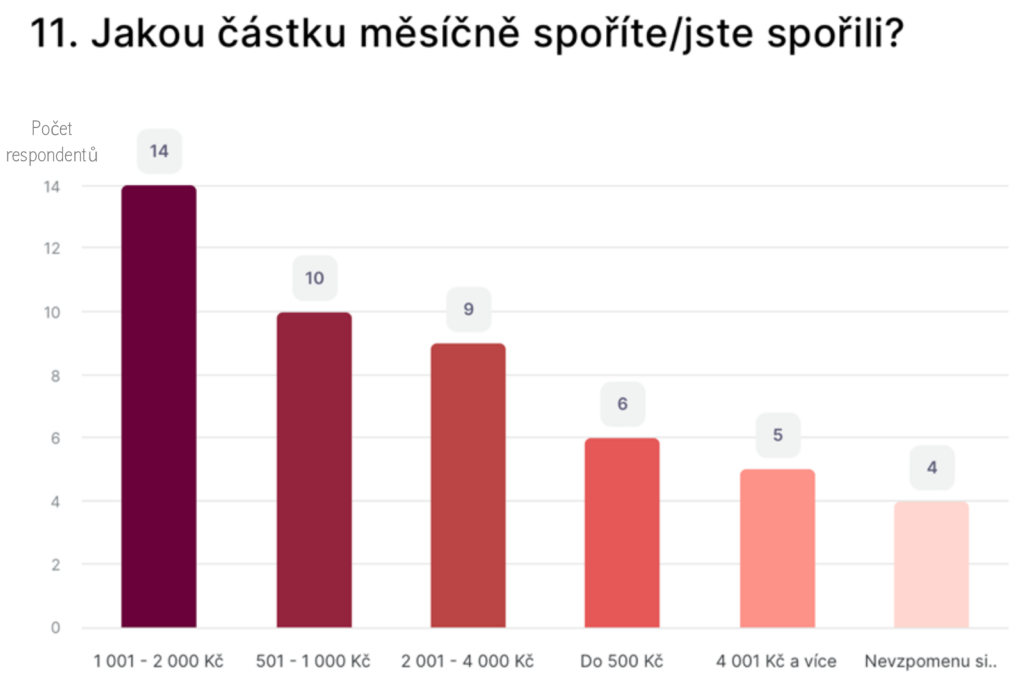
(vlastní zpracování, 2024)

Graf 20 ukazuje, že hlavním důvodem, proč si respondenti nezaložili stavební spoření, je přesvědčení, že není výhodné, to odpovědělo 14 osob (46,7 %). Další významnou kategorii (20,0 %) jsou jiné důvody, s 6 odpověďmi. Nedostatek financí na pravidelné odkládání a nezájem o spořící produkty se shodně podílejí 16,7 % na celkovém počtu odpovědí (každá 5 odpovědí).

Tato data ukazují, že hlavní překážkou pro založení stavebního spoření je spíše subjektivní názor na jeho výhodnost než objektivní okolnosti, jako je nedostatek financí.

Otázka č. 11

Graf 21- odpovědi k otázce č. 11



(vlastní zpracování, 2024)

Nejčastější částka, kterou respondenti měsíčně spořili nebo momentálně spoří, je v rozmezí 1 001 až 2 000 Kč (29,2 %, 14 odpovědí). Druhou největší skupinu tvoří respondenti, kteří spoří 501 až 1 000 Kč (20,8 %, 10 odpovědí). Částka 2 001 až 4 000 Kč byla uvedena u 18,8 % respondentů (9 odpovědí), zatímco méně než 500 Kč spoří 12,5 % (6 odpovědí). Vyšší spoření, tedy 4 001 Kč a více, mělo 10,4 % respondentů (5 odpovědí) a 8,3 % si na přesnější částku nevzpomíná (4 odpovědi), jak je možné vidět v grafu 21.

To ukazuje, že většina respondentů spoří nebo spořila částku do 2 000 Kč měsíčně, což značí spíše konzervativní přístup ke spoření.

Otázka č. 12

Graf 22- odpovědi k otázce č. 12



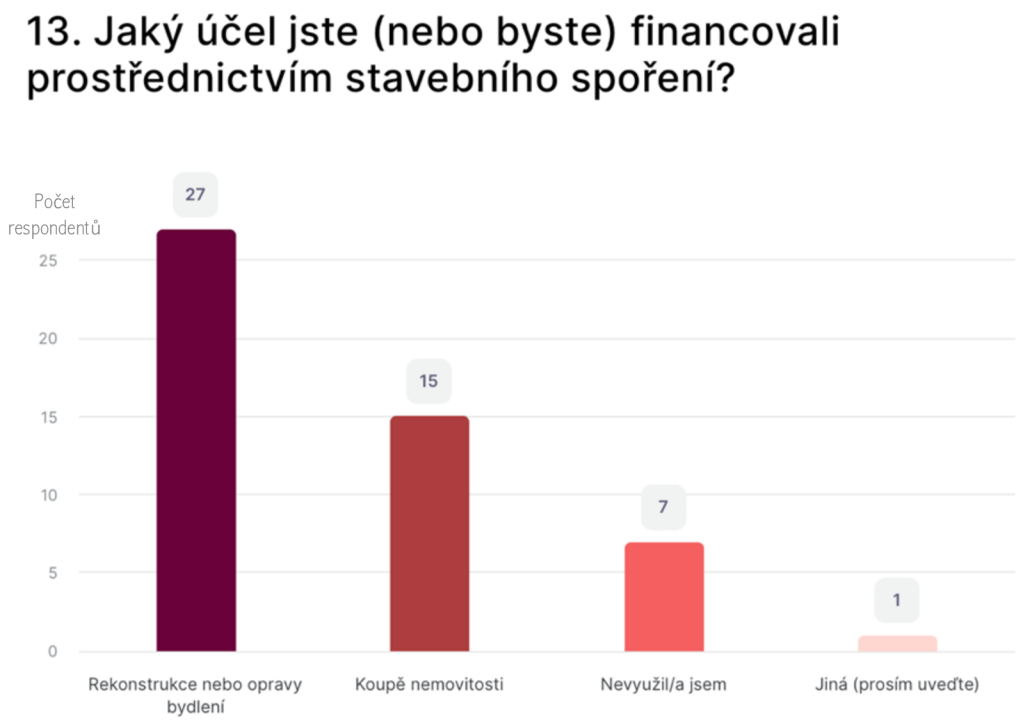
(vlastní zpracování, 2024)

Největší podíl respondentů (42,9 %, 21 odpovědí) jsou osoby, jež někdy úvěr ze stavebního spoření využili. Další velká skupina (38,8 %, 19 odpovědí) uvedla, že úvěr nevyužila a ani to neplánuje. Menší skupina respondentů (18,4 %, 9 odpovědí) odpověděla, že úvěr zatím nevyužila, ale zvažuje jeho využití. (viz graf 22)

To značí, že úvěr ze stavebního spoření je pro významnou část respondentů atraktivní, přesto však existuje skupina, která tuto možnost ani nemá v úmyslu zvažovat.

Otázka č. 13

Graf 23- odpovědi k otázce č. 13

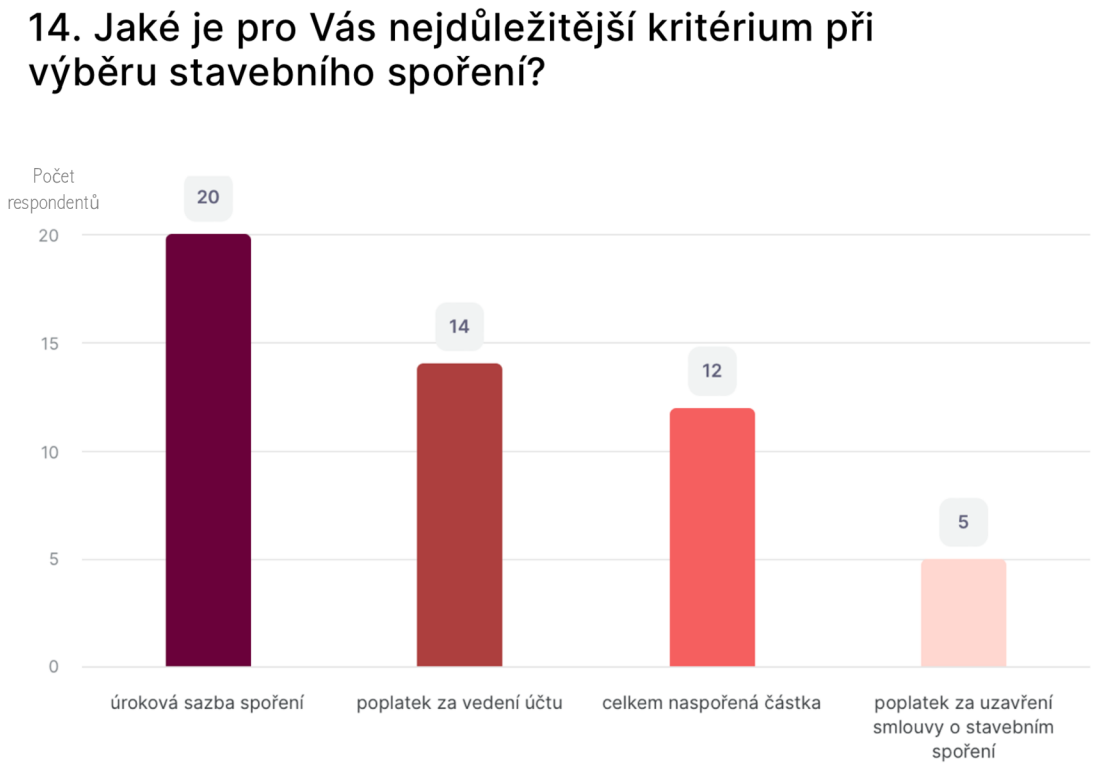


(vlastní zpracování, 2024)

Více než polovina respondentů (54 %, 27 odpovědí) uvedla, že stavební spoření využili nebo by využili na rekonstrukci či opravy bydlení, viz graf 23. Další významná skupina (30 %, 15 odpovědí) by finance využila na koupi nemovitosti. Část respondentů (14,0 %, 7 odpovědí) stavební spoření dosud nevyužila a pouze 2 % (1 odpověď) uvedlo jiný účel.

Otázka č. 14

Graf 24- odpovědi k otázce č. 14

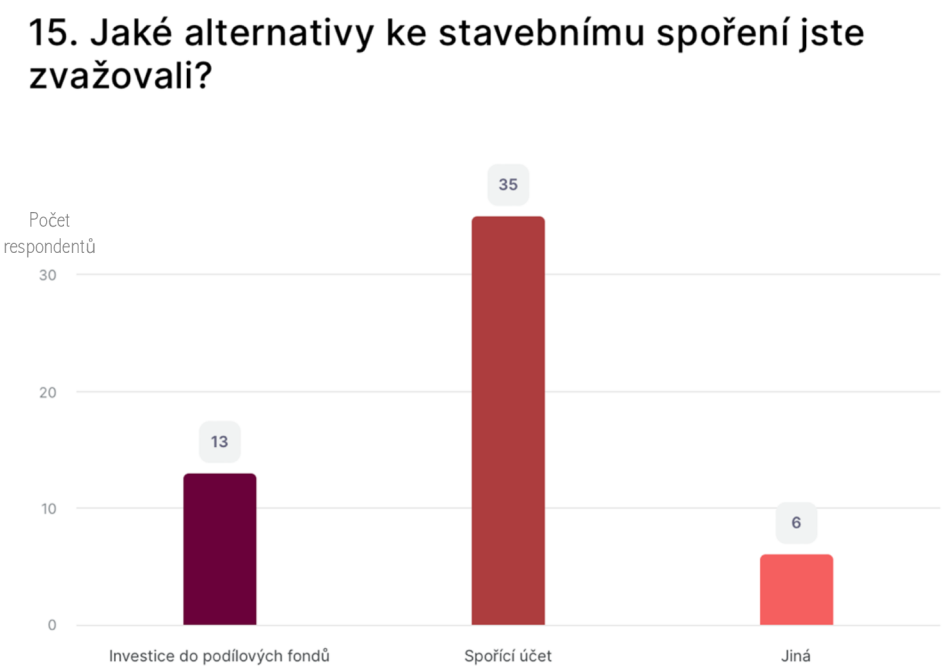


(vlastní zpracování, 2024)

Graf 24 ukazuje, že při výběru stavebního spoření hraje největší roli úroková sazba, kterou jako klíčový faktor označilo 20 respondentů. Na druhém místě se umístil poplatek za vedení účtu s 14 odpověďmi, následovaný celkovou naspořenou částkou, kterou zohlednilo 12 respondentů. Nejmenší význam byl přisuzován poplatku za uzavření smlouvy, který uvedlo pouze 5 dotázaných. Výsledky ukazují, že většina klientů klade největší důraz na výnosnost spoření a průběžné náklady, zatímco jednorázové poplatky nehrají při rozhodování tak velkou roli.

Otázka č. 15

Graf 25- odpovědi k otázce č. 15

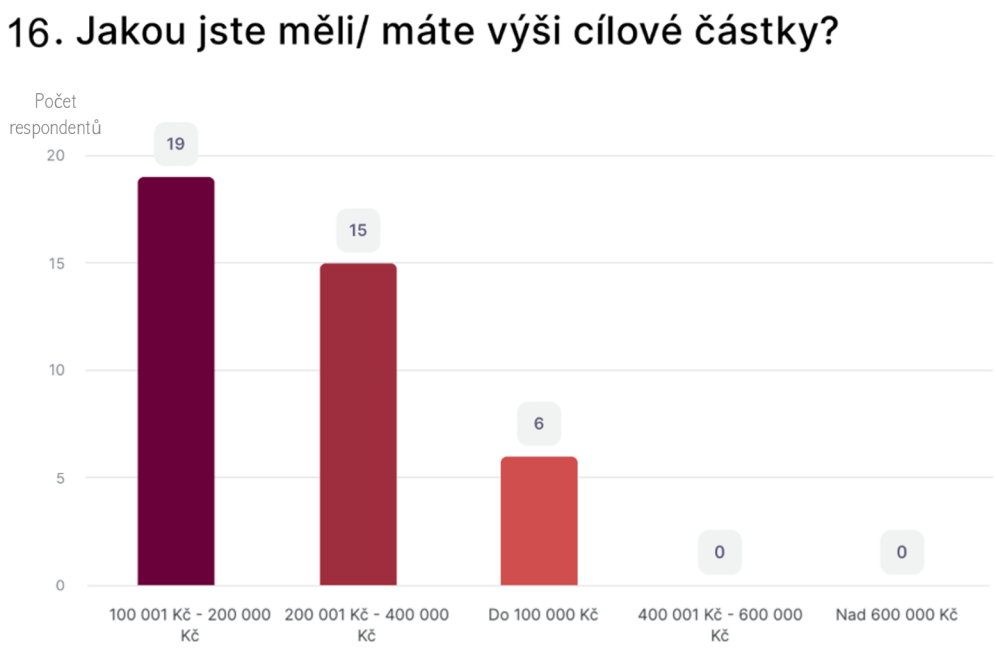


(vlastní zpracování, 2024)

Z grafu 25 je zřejmé, že většina respondentů (64,8 %) zvažovala jako alternativu ke stavebnímu spoření spořící účet (35 odpovědí). Investice do podílových fondů byly druhou nejčastější alternativou (24,1 %, 13 odpovědí). Jiné možnosti tvořily 11,1 % a objevovaly se mezi nimi například investice do nemovitostí nebo „spoření“, neboli spíše uchovávání finančních prostředků na běžných účtech (6 odpovědí).

Otázka č. 16

Graf 26- odpovědi k otázce č. 16



(vlastní zpracování, 2024)

Největší podíl respondentů (47,5 %, 19 odpovědí) uvedl, že cílová částka jejich stavebního spoření byla mezi 100 001 – 200 000 Kč. Druhou nejčastější odpovědí (15) byla částka mezi 200 001 a 400 000 Kč, kterou uvedlo 37,5 % respondentů. Cílovou částku v rozmezí do 100 000 Kč zvolilo 15 % dotazovaných (6 odpovědí). Vyšší cílové částky zůstaly bez odpovědi, viz graf 26.

4.3 Nabídka produktů stavebních spořitelen

Tato kapitola poskytuje přehled nabídek a detailů produktů stavebních spořitelen působících v České republice. V současnosti na trhu operuje pět stavebních spořitelen: ČSOB Stavební spořitelna, Modrá pyramida Stavební spořitelna, MONETA Stavební spořitelna, Raiffeisen Stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny.

4.3.1 ČSOB Stavební spořitelna, a. s.

ČSOB nabízí založení stavebního spoření zcela bezplatně bez ohledu na výši cílové částky až do 5 000 000 Kč. Nabízí maximální zhodnocení až do výše 4,6 %. Poplatek je ročně za vedení účtu a to ve výši 360 Kč. Tarifní varianta Optimum Spořící lze sjednat online

nebo osobně na pobočce u obchodního zástupce či partnerů ČSOB Stavební spořitelny. Ostatní varianty pouze osobně u obchodních zástupců či partnerů.

Aktuálně nabízí 2 tarify:

Tarif Optimum Spořící je určen pro spoření a zhodnocení prostředků díky zajímavé úrokové sazbě a státní podpoře. Tarif Optimum s tarifní variantou spoření (0,5%; 3,5 %) nabízí základní úrokovou sazbu z vkladů 0,5 % p.a. s garancí na 6 let. Možnost získat úrokový bonus za pravidelné spoření v prvních 6 letech spoření a řádný úvěr s roční úrokovou sazbou ve výši 3,5 %. V období od 1.11.2024 do 31.12.2024 také s možností získat až 6 000 Kč navíc při minimální měsíční úložce 1 700 Kč nebo alespoň 20 400 Kč každý rok v 1.-6. roce spoření. Prémii 2 000 Kč je potom možné získat na novém stavebním spoření na kterém bude do 4 měsíců od založení minimálně 50 000 Kč a klient nevyužije během 6 let úvěr ze stavebního spoření.

Tarifní varianty TrendPlus 15-30 jsou určeny pro financování bytových potřeb pomocí úvěru/meziúvěru. Tarif TrendPlus s variantou pro úvěry nabízí základní úrokovou sazbu z vkladů 1,5 % p.a. s garancí na 6 let a řádný úvěr s úrokovou sazbou ve výši 4,5 % p.a.. Tento produkt má 4 úvěrové varianty – 15, 20, 25, 30 (csobstavebni.cz, cit. 28.12.2024)

4.3.2 **Modrá pyramida Stavební spořitelna, a. s.**

Modrá pyramida nabízí založení smlouvy o stavebním spoření bez poplatku. S poplatkem za vedení účtu 300 Kč ročně. Garantovaná úroková sazba je 0,5 % a poplatek za elektronický výpis z účtu není žádný, 25 Kč je však poplatek za tištěný roční výpis zaslaný poštou. Při založení stavebního spoření společně s běžným účtem u Komerční banky nabízí stavební spořitelna možnost získat úrok na stavebním spoření až 2,5 %. (kb.cz, 28.12.2024)

4.3.3 **MONETA Stavební spořitelna, a. s.**

MONETA nabízí sjednání stavebního spoření online zcela bezplatně, na pobočce potom platí založení zdarma při smlouvách s cílovou částkou nad 200 000 Kč. Poplatek za vedení účtu činí 27 Kč měsíčně s úrokovou sazbou 1 % ročně z vkladů. Aktuálně nabízí 3 tarify stavebního spoření, z toho 2 úvěrové. Bonusová akce Zdvojnásobení státní podpory 2024 je platná od 19.8.2024 až do odvolání a během trvání této akce každá nově uzavřená smlouva, na jejíž účet bude během prvních 6 let spoření uspořeno 20 000 Kč ročně a získá tak maximální výši státní podpory, obdrží bonus 6 000 Kč, tedy ve stejné výši jako maximální státní podpora. (moneta.cz, cit. 28.12.2024)

4.3.4 **Raiffeisen Stavební spořitelna a. s.**

Raiffeisen nabízí sjednání nové smlouvy o stavebním spoření jednoduše online nebo osobně s poradci a to zcela zdarma. S garantovanou úrokovou roční sazbou 2 % z vkladů a nabídkou odměny 7 000 Kč při naspoření nebo jednorázovém vložení alespoň 15 000 Kč do konce měsíce listopadu roku 2025 za předpokladu, že po dobu následujících 72 měsíců počínaje měsícem uzavření smlouvy, bude na účet stavebního spoření pravidelně měsíčně vkládáno minimálně 1 700 Kč jako úložka. Ve výpočtu je také počítáno s maximální výší státní podpory. Poplatek za vedení účtu 396 Kč ročně. Za výpis z účtu zaslaný elektronicky je nulový poplatek, za ten tištěný zaslaný poštou si klient zaplatí 29 Kč. (rsts.cz, cit. 30.12.2024)

4.3.5 **Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.**

Stavební spořitelna České spořitelny nabízí klientům získat bonusy až ve výši 8 500 Kč. Nově uzavřené smlouvy od 1.1.2025, na nichž bude do 5 měsíců od jejich založení naspořeno alespoň 75 000 Kč, získávají bonus 2 500 Kč za velký vklad. Dalších 6 000 Kč potom jako zdvojnásobení státní podpory, pokud bude klient v prvních 6 letech spoření ukládat ročně alespoň 20 000 Kč a splní tak i podmínky pro získání maximální výše státní podpory, to však platí pouze pro smlouvy uzavřené online. Uzavření smlouvy o stavebním spoření zcela bez poplatků, s poplatkem za vedení účtu 325 Kč ročně, který se platí předem. Garantuje úrokovou sazbu 2 % p.a. Aktuálně také nabízí nulové poplatky za zrušení smlouvy před 6. rokem spoření.

V případě zájmu o úvěr ze stavebního spoření nabízí spořitelna úrok 4,5 %, nebo 4,99 % po uplynutí 6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření a splnění dalších podmínek uvedených ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. (burinka.cz, cit. 26.12.2024)

4.4 Porovnání produktů stavebních spořitelen

Porovnání produktů stavebního spoření

Tabulka 3- porovnání produktů spoření

Stavební spořitelna	Poplatek za uzavření smlouvy	Poplatek za vedení účtu (roční)	Maximální zhodnocení	Poplatek za výpis poštou/elektronicky	Garantovaná úroková sazba p.a.
ČSOB Stavební spořitelna, a. s.	Ne	360 Kč	4,6 %	55 Kč/0	0,5 %
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	Ne	325 Kč	5,3 %	50 Kč/0	2 %
MONETA Stavební spořitelna, a. s.	Ne nebo 1 % z cílové částky	324 Kč	3,86 %	100 Kč/0	1 %
Modrá pyramida, a. s.	Ne	300 Kč	3 %	25 Kč/0	0,5 %
Raiffeisen Stavební spořitelna, a. s.	Ne nebo 1 % z cílové částky	396 Kč	5 %	29 Kč/0	2 %

(kb.cz, burinka.cz, csob.cz, rsts.cz, moneta.cz, vlastní zpracování, 2025)

Tabulka 3 přináší srovnání produktů stavebního spoření nabízených různými stavebními spořitelnami na trhu.

Nejnižší roční poplatek za vedení účtu nabízí Modrá pyramida, která si účtuje 300 Kč. To je o 96 Kč méně než u Raiffeisen Stavební spořitelny, která má nejvyšší poplatek za vedení účtu.

Tištěný výpis ze stavebního spoření zasílaný je taktéž nejlevnější u Modré pyramidy, která si účtuje poplatek 25 Kč, hned za Modrou pyramidou stojí Raiffeisen Stavební spořitelna s poplatkem za zaslání tištěného výpisu 29 Kč, tedy pouze o 4 Kč více než Modrá pyramida. Nejvyšší poplatek za tištěný roční výpis z účtu si účtuje MONETA Stavební spořitelna a to 100 Kč, to je čtyřnásobek nejnižšího poplatku od Modré pyramidy.

Z hlediska garantované úrokové sazby je nejvýhodnější Stavební spořitelna České spořitelny, či Raiffeisen Stavební spořitelna, obě se 2 % ročně. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí ČSOB Stavební spořitelna a Modrá pyramida, tj. 0,5 %, což je o 1,5 p.b. nižší úroková sazba než u RSTS nebo Buřinky. Střední cestu, 1% garantovanou úrokovou sazbu, nabízí MONETA Stavební spořitelna. Raiffeisen sice nabízí poměrně vysokou úrokovou sazbu, za to má také vyšší poplatky. U Modré pyramidy jsou poplatky nižší, ale nižší je také garantovaný úrok.

Maximální zhodnocení vkladů je jednoznačně nejvyšší u Buřinky, tedy Stavební spořitelny České spořitelny, která nabízí až 5,3 % ročně. V této úrokové sazbě je započítána garantovaná úroková sazba, státní podpora a bonusové úroky. Hned za SSČS stojí Raiffeisen stavební spořitelna, která nabízí maximální zhodnocení vkladů až 5 %. Jen o 0,7 p.b. nižší maximální zhodnocení, než Stavební spořitelna České spořitelny nabízí ČSOB Stavební spořitelna, tj. 4,6 %. Nejméně výhodné je z hlediska maximálního výnosu stavební spoření od Modré pyramidy, která nabízí o téměř 2,3 p.b. nižší úrok než Stavební spořitelna České spořitelny, tedy pouze 3 %.

4.5 Fiktivní klienti

V následující části práce budou představeni dva fiktivní klienti. Charakteristiky fiktivních klientů jsou sestaveny na základě nejčastějších odpovědí z dotazníku. Během dotazníkového šetření byly zjištěny informace jako jsou věk, pohlaví, aktuální status, měsíční čistý příjem nebo názor respondenta na stavební spoření.

4.5.1 Popis fiktivního klienta č. 1

Prvním fiktivním klientem bude žena (33 odpovědí) ve věku 50 let (20 odpovědí). Střední školu úspěšně opustila s maturitní zkouškou (21 odpovědí) a je zaměstnána ve firmě (30 odpovědí). Její čistý měsíční příjem je 43 000 Kč (14 odpovědí). Se stavebním spořením už zkušenost má, v minulosti využila možnost čerpat výhodnější úvěr na bydlení. Nyní využije stavební spoření jako spoření pro své děti, a tak je pro ni lákadlem státní podpora (28 odpovědí). Její děti pak budou z naspořených finančních prostředků financovat rekonstrukci bytu (27 odpovědí), který jim přenechá. Ráda by si založila stavební spoření u ČSOB (8 odpovědí). Měsíčně bude spořit 1 800 Kč (14 odpovědí) a cílovou částku si určí 150 000 Kč (19 odpovědí) viz tabulka 4.

Tabulka 4 – Charakteristiky fiktivního klienta č. 1

Fiktivní klient č. 1	
Pohlaví	Žena
Věk	50
Nejvyšší dosažené vzdělání	Střední s maturitou
Měsíční čistý příjem	43 000 Kč
Aktuální status	Zaměstnaná
Stavební spořitelna	ČSOB Stavební spořitelna a. s.
Měsíční úložka	1 800 Kč
Cílová částka	150 000 Kč
Cíl spoření	Spoření na bydlení

(vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2024)

4.5.2 **Popis fiktivního klienta č. 2**

Druhým fiktivním klientem je muž ve věku 33 let (viz tabulka 5). Tento muž je absolventem magisterského studia (21 odpovědí) a pracuje jako OSVČ v IT firmě (9 odpovědí). Jeho čistý měsíční příjem činí 85 000 Kč (13 odpovědí) a nikdy neměl stavební spoření. Má zájem o využití stavebního spoření jako formy spoření na účely jiné než bydlení (23 odpovědí). Měsíčně si může dovolit odkládat 1 000 Kč (14 odpovědí) a zvolil si cílovou částku 300 000 Kč (15 odpovědí). Největší váhu přikládá úrokové sazbě stavebního spoření a celkové naspořené částce, přičemž finanční prostředky hodlá využít jako výhodnou formu spoření.

Tabulka 5 - Charakteristiky fiktivního klienta č. 2

Fiktivní klient č. 2	
Pohlaví	Muž
Věk	33
Nejvyšší dosažené vzdělání	Vysokoškolské
Měsíční čistý příjem	85 000 Kč
Aktuální status	OSVČ
Stavební spořitelna	Stavební spořitelna České spořitelny a. s.
Měsíční úložka	1 000 Kč
Cílová částka	300 000 Kč

Cíl spoření	Spoření na nebytové účely
Nejdůležitější kritéria	Úroková sazba Celkem naspořená částka Poplatek za vedení účtu Poplatek za uzavření smlouvy

(vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2024)

4.6 Doporučené produkty

4.6.1 Doporučený produkt pro fiktivního klienta č. 1

Klientka si chce založit stavební spoření za účelem spoření, sama si zvolila ČSOB Stavební spořitelnu. Produkt Tarif Optimum spořící nabízí 0,50 % základní úrokovou sazbu z vkladů, s možností získat navíc „Bonus 6x až 1 000 Kč“, pokud budou splněny všechny podmínky. Mezi podmínky tohoto zvýhodnění patří dodržení tzv. vázací doby, tj. trvání alespoň 6 let, pravidelné spoření každý měsíc a další podmínkou je zažádání a následné uznání a připsání státní podpory na vkladový účet stavebního spoření. Výše bonusu je rovna výši získané státní podpory. Podmínkou pro maximální zhodnocení vkladů je ale i cílová částka od 150 000 do 680 000 Kč. Tato podmínka bude také splněna, a tak je počítáno s úrokovým zvýhodněním 4,1 %. Celková úroková sazba je tedy 4,6 %. S měsíční úložkou 1 800 Kč má klientka nárok na plnou výši státní podpory, a tak i na bonus v plné výši.

Tento produkt je možné sjednat online z domova na stránkách ČSOB Stavební spořitelny, v ČSOB Smart aplikaci nebo na pobočce. Sjednání je zdarma a roční poplatek za vedení účtu činí 360 Kč.

Při spoření 6 let tedy klientka uloží 129 600 Kč. Tato suma představuje vklad 1800 Kč, který byl ukládán každý měsíc po dobu trvání 6 let. Poplatky za vedení účtu stavebního spoření u ČSOB Stavební spořitelny představují 2 160 Kč, tedy 360 Kč ročně po dobu 6 let. Stavební spořitelna vyplatí klientce také úroky, které činí 18 852 Kč. Od těchto úroků je nutné odečíst daň z připsaných úroků, ta činí 15 %. Státní podpora dosáhne maximální výše 6 000 Kč a 6 000 Kč dosáhne i bonus „Bonus 6x až 1 000 Kč“, viz tabulka 6.

Tabulka 6- spoření fiktivního klienta č. 1

Suma vkladů	129 600 Kč
Úroky	18 852 Kč
Daň z úroků	2 828 Kč

Poplatky za vedení účtu	2 160 Kč
Celkem naspořeno	**143 464 Kč**

(vlastní zpracování, 2025)

4.6.2 Doporučený produkt pro fiktivního klienta č. 2

Klient se rozhodl založit si stavební spoření za účelem spoření finančních prostředků na jiné než bytové účely. Nejdůležitějším kritériem je pro něj úroková sazba stavebního spoření a poté státní podpora. Finanční prostředky využije jako výhodné spoření.

Tabulka 7 - přehled informací o produktech

Stavební spořitelna	Úroková sazba	Poplatek za vedení účtu Kč	Poplatek za uzavření smlouvy Kč	ČUS	Celkem naspořeno
MPSS	0,5 %	300 Kč	-	4,00 %	76 680 Kč
SSČS	2 %	325 Kč	-	4,56 %	79 920 Kč
MSS	1 %	324 Kč	-	4,60 %	77 760 Kč
RSTS	2 %	396 Kč	-	4,40 %	79 920 Kč
ČSOB	0,5 %	360 Kč	-	4,67 %	76 680 Kč

(kb.cz, burinka.cz, csob.cz, rsts.cz, moneta.cz, vlastní zpracování, 2025)

Jednotlivé nabídky budou vyhodnoceny pomocí vícekriteriální analýzy variant, konkrétně metodou bázické varianty, s cílem určit nejvhodnější možnost pro klienta. Klíčovým kritériem v tomto hodnocení je úroková sazba, které byla přidělena nejvyšší váha 0,5. Následuje celková naspořená částka s váhou 0,35, zatímco nejmenší důležitost má poplatek za vedení účtu s váhou 0,15, jak uvádí tabulka 8. Následovalo přiřazení povahy jednotlivých kritérií (maximalizační/minimalizační) a poté určení bázické hodnoty.

Tabulka 8 – data pro analýzu pro 2. klienta

MPSS	0,5	76 680	300
SSČS	2	79 920	325
MSS	1	77 760	324
RSTS	2	79 920	396
ČSOB	0,5	76 680	360
Váha vj	**0,5**	**0,35**	**0,15**
Povaha	**MAX**	**MAX**	**MIN**
Bazická hodnota	**2**	**79 920**	**300**

(vlastní zpracování, 2025)

Metoda bázické varianty spočívá v porovnání každé varianty hodnotou referenční neboli bázickou hodnotou. Následně pomocí vah je vypočítáno celkové hodnocení každé z variant a seřazení podle maximálního celkového hodnocení. V následující tabulce (tabulka č. 9) byla provedena normalizace hodnot.

Tabulka 9 - výpočet a finální pořadí

Stavební spořitelna	Normalizovaný úrok	Normalizovaná celková částka	Normalizovaný poplatek za vedení	Celkové skóre	**Pořadí od nejvýhodnějšího**
MPSS	0,25	0,960	1	0,841	**4**
SSČS	1	1	0,923	0,978	**1**
MSS	0,5	0,973	0,926	0,851	**3**
RSTS	1	1	0,758	0,944	**2**
ČSOB	0,25	0,960	0,833	0,828	**5**

(vlastní zpracování, 2025)

Nejlepší varianta dle analýzy je pro fiktivního klienta Stavební spořitelna České spořitelny, protože má nejlepší kombinaci úrokové sazby, celkového naspoření i relativně nízkých úroků. Tento produkt dosáhl celkového skóre 0,978, což jej vcelku výrazně odlišuje od ostatních.

Druhou nejlepší variantou se stejnou úrokovou sazbou i naspořenou částkou jako SSČS, avšak vyšším poplatkem za vedení účtu se stala Raiffeisen Stavební spořitelna. Poplatek ve výši 396 Kč ročně tak RSTS mírně znevýhodnil.

MONETA Stavební spořitelna obsadila třetí místo, protože nabízí nižší úrok (1 %), ale stále solidní celkové naspoření.

Na základě těchto výsledků SSČS představuje nejvýhodnější variantu stavebního spoření pro fiktivního klienta, neboť nejlépe kombinuje maximalizaci výnosu ze svých úspor s minimalizací nutných poplatků.

5 Závěr

Stavební spoření se v České republice dlouhodobě řadí mezi stabilní finanční produkty, které poskytují nejen možnost zhodnocení úspor s využitím státní podpory, ale také výhodné podmínky pro čerpání úvěru na bydlení. Jeho výhodou je garantované úročení a státní podpora, díky čemuž zůstává atraktivní pro širokou veřejnost, a to i přes opakované legislativní změny.

Historicky se stavební spoření vyvinulo z britských stavebních společností na konci 18. století, odkud se následně rozšířilo do Německa a dalších evropských zemí. V Rakousko-Uhersku hrálo významnou roli při rozvoji finančního sektoru a pomohlo širokým vrstvám obyvatel získat přístup k vlastnickému bydlení. V České republice bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 a rychle si získalo popularitu. Od té doby si ale prošlo spoustou změn.

Jednou z nejvýznamnějších změn od roku 2011 bylo snížení státní podpory z původních 2 000 Kč ročně na 1 000 Kč ročně, což může ovlivnit atraktivitu produktu pro nové klienty. Tato změna s platností od 1.1.2024 totiž postihla jak nové, tak stávající smlouvy. V roce 2022 byla celková částka vyplacené státní podpory 4,1 miliardy korun, přičemž po jejím snížení se očekává pokles této částky o přibližně 50 %. K tomu došlo i snížení počtu nově uzavřených smluv – v roce 2015 bylo uzavřeno přibližně 450 tisíc smluv, zatímco v roce 2023 tento počet klesl na přibližně 300 tisíc smluv. Podobně se snížil i počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v průběhu těchto let – z 380 873 poskytnutých úvěrů v roce 2015 na pouhých 234 675 úvěrů v roce 2021.

Výsledky dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 51 respondentů, ukázaly, že většina klientů volí stavební spoření kvůli možnosti čerpání výhodnějšího úvěru na bydlení (32,7 % dotazovaných) a možnosti čerpání státní podpory (26,9 % dotazovaných). Zároveň se však ukázalo, že mnoho respondentů (46,7 % dotazovaných) vnímá produkt jako méně atraktivní, zřejmě kvůli snížení státní podpory a dlouhé vázací době, která se se státní podporou pojí. Na základě tohoto šetření byli sestaveni 2 fiktivní klienti, kterým byly vybrány ideální produkty.

Klientka č.1 si zvolila tarif Optimum spořící od ČSOB Stavební spořitelny s cílem využít výhod spoření včetně maximální státní podpory a bonusu. Při měsíční úložce 1 800 Kč po dobu 6 let vložila celkem 129 600 Kč. K této částce se přičetly úroky ve výši 18 852 Kč, z nichž po odečtení 15% daně (2 828 Kč) činil čistý úrok 16 024 Kč.

Klientka získala plnou státní podporu 6 000 Kč a stejnou částku jako bonus, což zvýšilo celkové zhodnocení vkladů. Po odečtení poplatků za vedení účtu (2 160 Kč) dosáhla finální naspořená částka 143 464 Kč.

Díky celkovému zhodnocení 4,6 % p.a. se tento produkt jeví jako výhodná varianta stavebního spoření, která nabízí stabilní výnos s podporou státu. Pro klientku, která hledala bezpečné a výnosné spoření, je tato volba efektivní, a to zejména díky kombinaci úrokové sazby a bonusového programu.

V rámci praktické části práce byla provedena vícekriteriální analýza, která hodnotila jednotlivé produkty na základě klíčových kritérií, jako jsou úroková sazba, poplatky za vedení účtu, celková naspořená částka a poplatky spojené s uzavřením smlouvy. Na základě této analýzy byla vybrána nejvhodnější varianta pro fiktivního klienta č. 2, jímž byl 33letý muž pracující jako OSVČ, s vysokoškolským titulem a měsíčním příjmem 85 000 Kč. Nejvýhodnější produkt nabízela Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS), která dosáhla nejvyššího celkového skóre 0,978. Tento produkt nabízí nejvyšší úrokovou sazbu (2 %) a zároveň nejvyšší celkovou naspořenou částku (79 920 Kč), což odpovídá hlavním preferencím klienta.

Na druhém místě se umístila Raiffeisen Stavební spořitelna (RSTS) s celkovým skóre 0,944, která nabízí stejné úročení i naspořenou částku jako SSČS, avšak vyšší roční poplatek za vedení účtu (396 Kč), což ji mírně znevýhodnilo. MONETA Stavební spořitelna (MSS) obsadila třetí místo s úrokovou sazbou 1 % a celkovým skóre 0,851. Na posledním místě skončila ČSOB Stavební spořitelna. Ta se svým úrokem 0,5 % a poplatkem za vedení účtu 360 Kč ročně získala pouze 0,828 z celkového skóre, a klient by naspořil jen 76 680 Kč za šest let spoření.

Výsledky analýzy potvrzují, že při výběru stavebního spoření hraje klíčovou roli kombinace úrokové sazby, výše naspořené částky a poplatků. Pro klienta hledajícího výhodné spoření se stavební spoření u SSČS jeví jako nejlepší volba.

Pokud se klient rozhodne pro stavební spoření, měl by zvážit své finanční možnosti a cíle. Důležité je posoudit, zda chce spořit pouze pro zhodnocení úspor, nebo zda plánuje v budoucnu čerpat úvěr. Pochopení základních pojmů, parametrů a podmínek stavebního spoření je nezbytné pro výběr optimální varianty a maximální využití výhod, které tento produkt poskytuje.

Obecně lze říci, že stavební spoření i nadále představuje bezpečnou volbu pro ty, kteří hledají stabilní způsob spoření s možností výhodného financování bydlení.

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. Poradce. ISBN 80-7169-894-6.

DVOŘÁK. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

ISBN 978-80-247-4831-3

KALÁTOVÁ, Veronika, 2021. Finanční zralost klíč k finanční spokojenosti. 1. vyd. Praha:

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 97880-86929-63-7.

LOCHMANNOVÁ, Alena, 2018. Bankovnictví základy bankovnictví, Prostějov: Computer Media. ISBN 978-80-7402-305-7

LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr, 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. 2. vyd.

Plot. ISBN 978-80-7428-370-3

Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-05-7

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

RADOVÁ, Jarmila a kol., 2021. Finanční matematika pro každého, 8. vyd. Praha: Grada.

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr

řešení krize, stavební spoření. Ostrava: Sagit. ISBN 978-80-7488-465-8

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

špinavých peněz, finanční konglomeráty, centrální evidence účtů, ozdravné postupy při

ÚZ 1428, 2021. Bankovnictví, finanční trh, banky, spořitelní a úvěrní družstva, praní

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

Acss.cz. AČSS: Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 18.5.2023]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/

Acss.cz. AČSS: Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 18.5.2023]. Dostupné z:http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/

Acss.cz. Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 18.5.2023]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/stavebni- sporeni/historie-stavebniho-sporeni/58

Acss.cz. Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 18.5.2023]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/kdy-muze-ucastnik- smlouvu-ukoncit/

Acss.cz. Cílová částka a proč na její velikosti záleží? [online]. [cit. 18.4.2024] Dostupné z: https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/co-je-cilova-castka-a-proc-na-jeji-velikosti-zalezi/

Acss.cz. Co je cílová částka a proč na její velikost záleží? [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/co-je-cilova-castka-a-proc-na-jeji-velikosti-zalezi/

Acss.cz. Může stavební spořitelna změnit úročení Vašich vkladů? [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/muze-stavebni-sporitelna-zmenit-uroceni-vasich-vkladu/

Akreditfin.cz. Kdo může získat státní podporu ze stavebního spoření? [online]. [cit. 7.5.2024]. Dostupné z: https://www.akreditfin.cz/certifikace-uver/certifikace-priprava/e-learning/e-learning-bydleni/?itemID=481&oblastID=57&typID=2

Burinka.cz. Okus bonus. [online]. [cit. 26.12.2024]. Dostupné z: https://www.burinka.cz/stavebni-sporeni/

Burinka.cz. Rok 2025 s Buřinkou: Stavební spoření plné výhod! [online]. [cit. 26.12.2024]. Dostupné z: https://www.burinka.cz/aktuality/rok-2025-s-burinkou-stavebni-sporeni-plne-vyhod/

Moneta.cz. Přehled úrokových sazeb pro fyzické a právnické osoby. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-prehled-urokovych-sazeb.pdf/830fc858-67b9-9d3e-1e6e-e20352ce2708?t=1724044206941

Buřinka.cz. Zákon o stavebním spoření [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.burinka.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni/

Csobstavebni.cz. Pravidla marketingové akce. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z:

Csobstavebni.cz. Přehled produktů stavebního spoření. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.csobstavebni.cz/documents/d/csobss/prehled-produktu-stavebniho-sporeni?v2411=&utm_

Csobstavebni.cz. Spořte na správné adrese. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.csob.cz/lide/sporeni/stavebni-sporeni?#eyJhZHVsdCI6eyJtb250aGx5RGVwb3NpdCI6MTcwMCwic2F2aW5nUGVyaW9kIjo2LCJ0b3RhbFNhdmluZ3MiOjEzNzc3OSwic3RhdGVCZW5lZml0Ijo2NTc4LCJvd25EZXBvc2l0cyI6MTIyNDAwLCJpbnRlcmVzdHMiOjUzMjEsImJvbnVzZXMiOjYwMDAsImFjY291bnRNYWludGVuYW5jZUZlZXMiOjI1MjAsImlzRnVsbFN0YXRlQmVuZWZpdCI6dHJ1ZX0sImNoaWxkIjp7Im1vbnRobHlEZXBvc2l0Ijo4MDAsInNhdmluZ1BlcmlvZCI6MTAsInRvdGFsU2F2aW5ncyI6MTA3MzY4LCJzdGF0ZUJlbmVmaXQiOjUxMzAsIm93bkRlcG9zaXRzIjo5NjAwMCwiaW50ZXJlc3RzIjo0MTk4LCJib251c2VzIjo2MDAwLCJhY2NvdW50TWFpbnRlbmFuY2VGZWVzIjozOTYwLCJpc0Z1bGxTdGF0ZUJlbmVmaXQiOmZhbHNlfX0= (cit. 28.12.2024).

Datalife.cz. Stavební spoření: bezpečné úspory nejen na bydlení [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.datalife.cz/stavebni-sporeni-bezpecne-uspory-nejen-na-bydleni/

dspace.cuni.cz. Dohledová činnost ČNB [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/2061/140020308.pdf?sequence=1&isAllowed=y

dspace.cuni.cz. Stavební spoření – právní a ekonomická problematika [online]. [cit. 25.4.2024]. Dostupné z: https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/32602/DPTX_2010_1__0_37468_0_96345.pdf?sequence=1&isAllowed=y

financnigramotnost.cz. Stavební spoření [online]. [cit. 18.4.2024] Dostupné z: https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financni-vzdelavani/stavebni-sporeni

gpf.cz. Přidělení cílové částky, [online]. [citace 17.4.2024] Dostupné z: www.gpf.cz/prideleni-cilove-castky

gpt.cz. Úvěry ze stavebního spoření v roce 2023. [online]. [citace 17.4.2024] Dostupné z: https://www.gpf.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni-2023

https://www.csob.cz/documents/d/csobss/pravidla-akce-6x-1000-a-2000-za-vklad

https://www.kb.cz/getmedia/4a46dee2-ada9-403a-a2dc-dfcf5c186aa1/Sazebnik-uhrad-FO-01-09-2024.pdf

hypoindex.cz. Vyplatí se stavební spoření v roce 2024? [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/vyplati-se-stavebni-sporeni-2024/

Idnes.cz. Stavební spoření jde kvůli vládním změnám ke dnu [online]. [cit. 31.5.2023]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/stavebni-sporeni-zmeny-statni-prispevek-uvery.A230605_100232_sporeni_sov

kb.cz. Sazebník úhrad fyzických osob. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z:

Mesec.cz. Zákon o stavebním spoření [online]. [cit. 27.3.2024]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-stavebnim-sporeni/f1499046/

Mfcr.cz. Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření - rok 2012 [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/aktuality/2012/informace-ministerstva-financi-k-vladnim-9507

mfcr.cz. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2024. [online]. [cit. 3.1.2025]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2024/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-sporeni-v-ces-56842

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.. Stavebky.cz [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/mpss/

Modrapyramida.cz. Náš příběh [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh

Moneta.cz. Podmínky marketingové akce zdvojnásobení státní podpory na smlouvě o stavebním spoření. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/documents/20143/11819153/mss-podminky-akce-zdvojnasobeni-statni-podpory-srpen-2024.pdf

moneta.cz. Sazebník úhrad za poskytované služby pro fyzické a právnické osoby. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby.pdf

Moneta.cz. Založte si stavební spoření a získejte dvojnásobnou státní podporu. [online]. [cit. 28.12.2024]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni

Peníze.cz. Co je přidělení cílové částky [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.penize.cz/slovnik/prideleni-cilove-castky

peníze.cz. Jak vypovědět stavební spoření. S čím počítat, když ho zrušíte předčasně [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/328085-jak-vypovedet-stavebni-sporeni-s-cim-pocitat-kdyz-ho-zrusite-predcasne

peníze.cz. Úvěr ze stavebka: Jak na překlenovací úvěr? [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/322305-uver-ze-stavebka-jak-na-preklenovaci-uver

Peníze.cz. Vláda couvla, stavební spoření nezačnou nabízet i běžné banky [online]. [cit. 31.5.2023]. Dostupné z: https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/443506-vlada-couvla-stavebni-sporeni-nezacnou-nabizet-i-bezne-banky

Rb.cz. Raiffeisen stavební spořitelna [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen/raiffeisen-stavebni-sporitelna

rsts.cz. Odměna 7 000 Kč. [online]. [cit. 3.1.2025]. Dostupné z: https://www.rsts.cz/files/odmena-7000.pdf

seznamzpravy.cz. Nerušme stavebko. Má i výhody, o kterých ale banky moc nemluví. , [online]. [cit. 10.6.2024] Dostupné z: https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-ocima-byznysu-nerusme-stavebko-ma-i-vyhody-o-kterych-ale-banky-moc-nemluvi-211933

Stavebky.cz. ČSOB Stavební spořitelna, a.s. [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/cmss/

Stavebky.cz. Jak vypočítat hodnotící číslo stavebního spoření [online]. [cit. 1.5.2024]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/

Stavebky.cz. MONETA Stavební spořitelna, a.s. [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/wust/

Stavebky.cz. přidělení cílové částky [online]. [cit. 18.4.2024] Dostupné:https://www.stavebky.cz/prideleni-cilove-castky/

Stavebky.cz. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/rsts/

Stavebky.cz. Státní podpora – historie vývoje podmínek [online]. [cit. 18.4.2024] Dostupné z: https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/

Stavebky.cz. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/sscs/

Stavebky.cz. Vázací lhůta. [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/vazaci-lhuta/

Stavebky.cz. Zákon o stavebním spoření [online]. [cit. 28.5.2023]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni/

Zakonyprolidi.cz. Zákon č. 96/1993 Sb. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření [online]. [cit. 18.4.2024]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96

7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek

7.1 Seznam obrázků

Obrázek 1- logo ČSOB Stavební spořitelny 16
Obrázek 2. logo stavební spořitelny HYPO 16
Obrázek 3- logo stavební spořitelny Modrá pyramida 16
Obrázek 4- logo stavební spořitelny MONETA 17
Obrázek 5- logo Raiffeisen Stavební spořitelny 17
Obrázek 6- logo Stavební spořitelny České spořitelny 18

7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Seznam stavebních spořitelen České republiky 12
Tabulka 2 - Seznam změn státní podpory stavebního spoření 21
Tabulka 3- porovnání produktů spoření 59
Tabulka 4 – Charakteristiky fiktivního klienta č. 1 61
Tabulka 5 - Charakteristiky fiktivního klienta č. 2 61
Tabulka 6- spoření fiktivního klienta č. 1 62
Tabulka 7 - přehled informací o produktech 63
Tabulka 8 – data pro analýzu pro 2. klienta 63
Tabulka 9 - výpočet a finální pořadí 64

7.3 Seznam grafů

Graf 1- počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření za roky 2025-2023 31
Graf 2- průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2015-2023 32
Graf 3- počet smluv ve fázi spoření v letech 2015-2023 33
Graf 4- reálně vyplacená státní podpora v letech 2015-2023 34
Graf 5- Částka průměrné státní podpory přiznané za příslušný rok 35
Graf 6- naspořená částka 36
Graf 7- počet úvěrů celkem v letech 2015-2023 37
Graf 8- počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů z celkového počtu úvěrů v letech 2015-2023 38
Graf 9- celkový objem úvěrů v letech 2015-2023 39
Graf 10- objem úvěrů překlenovacích a ze stavebního spoření v letech 2015-2023 40
Graf 11- odpovědi k otázce č. 1 41
Graf 12- odpovědi k otázce č. 2 42
Graf 13- odpovědi k otázce č. 3 43
Graf 14- odpovědi k otázce č. 4 44
Graf 15- odpovědi k otázce č. 5 45
Graf 16- odpovědi k otázce č. 6 46

Graf 17- odpovědi k otázce č. 7 47
Graf 18- odpovědi k otázce č. 8 48
Graf 19- odpovědi k otázce č. 9 49
Graf 20- odpovědi k otázce č. 10 50
Graf 21- odpovědi k otázce č. 11 51
Graf 22- odpovědi k otázce č. 12 52
Graf 23- odpovědi k otázce č. 13 53
Graf 24- odpovědi k otázce č. 14 54
Graf 25- odpovědi k otázce č. 15 55
Graf 26- odpovědi k otázce č. 16 56

7.4 Seznam použitých zkratek

Soupis a definování zkratek (vyskytuje-li se jich v textu velké množství)

Přílohy

Formulář dotazníku

Stavební spoření

Dobrý den, jsem studentkou ČZU v Praze a ráda bych Vás požádala, abyste věnovali několik minut svého času vyplnění následujícího krátkého dotazníku o stavebním spoření.

Dotazník je 100% anonymní a slouží pouze ke studijním účelům.

Děkuji, Kandalíková Šárka

1 Jaké je Vaše pohlaví?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ Žena ◯ Muž ◯ Jiné/nechci uvádět

2 Kolik je Vám let?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ 18-24 ◯ 25-34 ◯ 35-44 ◯ 45-54 ◯ 55 a více

3 Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ Základní ◯ Středoškolské s výučním listem ◯ Středoškolské s maturitou ◯ Vysokoškolské

4 Jaký je Váš momentální status?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

☐ Student ☐ Nezaměstnaný ☐ OSVČ ☐ V důchodu ☐ Na mateřské dovolené ☐ Zaměstnaný
☐ Pracující student ☐ Jiné

5 Jaký je Váš čistý měsíční příjem?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ žádný ◯ Do 10 000 Kč ◯ 10 001 - 25 000 Kč ◯ 25 001 - 35 000 Kč ◯ 35 001 - 50 000 Kč
◯ 50 001 Kč a více

6 Co podle Vás stavební spoření nabízí?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- [ ] Spoření s podporou státu
- [ ] Možnost získání výhodného úvěru na bydlení
- [ ] Spoření finančních prostředků na jiné účely než bydlení
- [ ] Nevím

7 Máte účet u některé ze stavebních spořitelen?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ◯ Ano
- ◯ Nikdy jsem neměl/a
- ◯ Ne, ale měl/a jsem v minulosti

8 U které ze stavebních spořitelen máte/jste měli stavební spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- [ ] ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
- [ ] Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- [ ] MONETA Stavební Spořitelna, a.s.
- [ ] Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- [ ] Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- [ ] Jiné, již neexistující

9 Pokud máte nebo jste měli stavební spoření, co Vás motivovalo k jeho založení?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- [ ] Státní podpora
- [ ] Úroková sazba
- [ ] Možnost čerpat úvěr na bydlení
- [ ] Doporučení rodiny/známých
- [ ] Jiná

10 Pokud nemáte stavební spoření, proč jste si jej nezaložili?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- [ ] Nemám dostatek financí na pravidelné odkládání
- [ ] Nepovažuji to za výhodné
- [ ] Nezajímám se o spořící produkty
- [ ] Jiná

11 Jakou částku měsíčně spoříte/jste spořili?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ◯ Do 500 Kč
- ◯ 501 - 1 000 Kč
- ◯ 1 001 - 2 000 Kč
- ◯ 2 001 - 4 000 Kč
- ◯ 4 001 Kč a více
- ◯ Nevzpomenu si..

Stavební spoření

12 Využili jste někdy úvěr ze stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ Ano ◯ Ne, neplánuji to ◯ Ne, ale zvažuji využití

13 Jaký účel jste (nebo byste) financovali prostřednictvím stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

☐ Koupě nemovitosti ☐ Rekonstrukce nebo opravy bydlení ☐ Nevyužil/a jsem

☐ Jiná (prosím uveďte)

14 Jaké je pro Vás nejdůležitější kritérium při výběru stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

☐ úroková sazba spoření ☐ poplatek za vedení účtu ☐ poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ☐ celkem naspořená částka

15 Jaké alternativy ke stavebnímu spoření jste zvažovali?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

☐ Investice do podílových fondů ☐ Spořící účet

☐ Jiná

16 Jakou jste měli/ máte výši cílové částky?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

◯ Do 100 000 Kč ◯ 100 001 Kč - 200 000 Kč ◯ 200 001 Kč - 400 000 Kč ◯ 400 001 Kč - 600 000 Kč ◯ Nad 600 000 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování, 2024)