VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta financí a účetnictví

Katedra Bankovnictví a pojišťovnictví

Studijní obor: Bankovnictví a pojišťovnictví



Stavební spoření v porovnání s dalšími spořícími produkty

Autor bakalářské práce: Jan Miller

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Eva Ducháčková, CSc.

Rok obhajoby: 2017

Poděkování

Mé poděkování patří prof. Ing. Evě Ducháčkové, CSc. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnovala. Dále bych rád poděkoval mé rodině a mé přítelkyni za plnou podporu při studiu.

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma „Stavební spoření v porovnání s dalšími spořícími produkty“ jsem vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu

V Praze dne 26. května 2017 Podpis

Anotace

V bakalářské práci „Stavební spoření v porovnání s dalšími spořícími produkty“ se věnujeme zpracování analýzy stavebního spoření ve třech stavebních spořitelnách a analýzy termínovaných vkladů u třech bank. Práce je rozdělena do dvou částí. V teoretické části se budeme věnovat deskripcí obou zmíněných produktů. V druhé, praktické části se budeme analyzovat oba produkty celkem u šesti finančních institucí. Na konci praktické části bude porovnání výhodnosti produktů z pohledu klienta.

Klíčová slova: stavební spoření, termínované vklady, výnos, výnosnost, přidělení

Annotation

In the bachelor’s thesis “Building society savings account in comparison with another savings society products” we aim at analysis of building society savings products within three different building societies and coherently at analysis of fixed term deposit accounts. The bachelor’s thesis is divided into two parts. In the theoretical part, we are going to describe both above mentioned products. In the second, practical part, we are going to analyze both products altogether at six different financial institutions. At the end of the practical part we are going to weight the favorableness of the products from the consumer point of view.

Key words: Building society savings accounts, fixed term deposit accounts, revenue, yield, allocation.

Obsah

ÚVOD **7**

1. TEORETICKÁ ČÁST **8**

1.1. STAVEBNÍ SPOŘENÍ 8

1.1.1. Historie stavebního spoření *9*

1.1.2. Fáze spoření *10*

1.1.2.1. Smlouva o stavebním spoření 10

1.1.2.2. Cílová částka 11

1.1.2.3. Tarif 11

1.1.2.4. Změna smlouvy 12

1.1.2.5. Pravidelné úložky 12

1.1.2.6. Státní podpora 13

1.1.2.7. Úrokové sazby 13

1.1.2.8. Poplatky 14

1.1.2.9. Právní úprava 14

1.1.3. Úvěry *15*

1.1.3.1. Úvěr ze stavebního spoření 15

1.1.3.2. Překlenovací úvěr 15

1.1.4. Řízení likvidity stavebních spořitelen *16*

1.2. TERMÍNOVANÉ VKLADY 17

1.2.1. Základní informace *17*

1.2.2. Subjekty termínovaných vkladů *18*

1.2.3. Smlouva o termínovaném vkladu *19*

2. PRAKTICKÁ ČÁST **20**

2.1. POROVNÁNÍ VÝNOSNOSTI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A TERMÍNOVANÝCH VKLADŮ 20

2.1.1. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. *20*

2.1.2. Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. *22*

2.1.3. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. *24*

2.1.4. Banka CREDITAS, a.s. *26*

2.1.5. Expobank, a.s. *27*

2.1.6. Equa bank, a.s. *28*

2.1.7. Komparace výsledků *30*

ZÁVĚR **32**

SEZNAM LITERATURY **33**

Knižní publikace *33*

Internetové zdroje *33*

SEZNAM TABULEK **34**

SEZNAM OBRÁZKŮ **35**

SEZNAM ROVNIC **35**

Úvod

V bakalářské práci budeme sledovat stavební spoření a termínované vklady z pohledu výhodnosti pro klienta. V teoretické části se zaměříme na důkladný přehled jak stavebního spoření, tak termínovaných vkladů.

V ohledu na stavební spoření budeme brát v potaz pouze spořící fázi tohoto produktu, fázi úvěrovou zmíníme v teoretické části, ale pouze krátce, protože cílem této práce je vyhodnotit výnosnost fáze spořící. Pokud se poohlédneme na termínované vklady, v současné době na trhu nabízí nejpřívětivější úrokové sazby družstevní záložny. Vzhledem ke změně zákona, který změnil výši členského poplatku (vkladu) z řádu stokorun na 10 % z úročené částky, nebudeme družstevní záložny v této bakalářské práci brát na zřetel.

Stavební spoření je i v dnešní době velmi úspěšným produktem, vzhledem k přímé státní podpoře ve formě peněžních prostředků. Ta i přes nízké nabízené úrokové sazby zajišťuje, že stavební spoření je pro klienty velmi zajímavým produktem. V mém případě, je důvod výběru osobní. Měl jsem od rodičů uzavřené stavební spoření a nedávno jsem obdržel dopis od stavební spořitelny, že bylo dosaženo cílové částky a tím byla smlouva ukončena, a proto jsem chtěl zjistit, jak výhodné produkty na trhu spoření banky nabízí, abych mohl s finančním obnosem případně nějak naložit.

Termínované vklady jsou produkty zhodnocující naše jednorázové vklady po určitou dobu. Odměna za takto vložené prostředky je tím vyšší, čím je delší doba, na kterou prostředky vkládáme.

Cílem bakalářské práce je analyzovat trh stavebního spoření z pohledu spořících produktů a provést následné vyhodnocení. V práci jsme si stanovili následující hypotézu. Stavební spoření bude výhodnějším produktem oproti termínovaným vkladům, protože státní podpora je v tomto případě zásadním faktorem.

Práce je rozdělena do dvou části, z nichž první je část teoretická. V teoretické části se budeme věnovat jednotlivým komponentům obou produktů a detailně popíšeme spořící fázi stavebního spoření. Na teoretickou část navazuje část praktická, ve které si u oba produkty vybereme celkem u šesti různých finančních institucí a provedeme analýzu. Následně provedeme komparaci jednotlivých výsledků a určíme, který z produktů je výhodnější.

1. Teoretická část

1.1. Stavební spoření

Stavební spoření je produkt, který je určený pro získání potřebné částky k financování bydlení. Pro převážnou část obyvatelstva České republiky, je nákup nemovitosti největší investicí. Stavební spoření je sestaveno tak, aby „otevřelo dveře“ co největšímu objemu klientů. Při financování bydlení je dobré využívat jak svých zdrojů, tak zdrojů cizích. Stavební spoření je produkt, který toto umožnuje zároveň. Stavební spoření je rozděleno do dvou fází, které budeme dále rozebírat, a to fázi spoření a fázi splácení úvěru. Vzhledem k své stabilitě roste poptávka po stavebním spoření v dobách vysokých úrokových sazeb, a také v dobách kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu potřebného pro financování bydlení. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření si klient nastaví cílovou částku a tarif. Tarif nám říká, jak vysoká bude úroková sazba, jak velká měsíční úložka a udává také podmínky k získání úvěru ze stavebního spoření a jeho splácení. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 12)

Po uzavření smlouvy začne běžet fáze první neboli fáze spoření. Délka této fáze nemá hranici. Většinou však trvá několik let. V případě, že klient bude chtít úvěr ze stavebního spoření, je podmínkou minimální doba spoření dva roky, ale také i jiné podmínky, o kterých se budeme zmiňovat v dalších podkapitolách. V případě klientova zájmu o úvěr ho může získat přidělením cílové částky. Po přidělení cílové částky je klientovi vyplacena jeho naspořený obnos finančních prostředků a v případě, že uzavřel úvěrovou smlouvu, může čerpat úvěr, a to do výše rozdílu cílové a naspořené částky. Bude vhodné zmínit, že „úvěrová fáze“ není pro účastníka povinná. Smlouvu může klient kdykoliv v průběhu trvání smlouvy vypovědět. Tím ukončí spořící fázi a zároveň smluvní vztah mezi jím a stavební spořitelnou. Stavební spořitelny nabízí kromě úvěrů ze stavebního spoření také tzv. překlenovací úvěry. Tento typ úvěru využívají klienti, kteří se chtějí k finančním prostředkům dostat dříve, než splní podmínky pro přidělení cílové částky. Z toho tedy vyplývá, že překlenovací úvěr lze poskytnout ještě před ukončením spořící fáze. Může být poskytnut hned na začátku spořící fáze. Překlenovací úvěr není splácen tak jako řádný úvěr měsíčně, nýbrž je splacen v plné výši v okamžiku přidělení cílové částky. Z toho vyplývá, že je splacen z části z naspořené částky a z části z řádného úvěru. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 13; 14)

V této bakalářské práci se budu zabývat variantou, kdy účastník stavebního spoření, využívá daný produkt jakožto pouhé zhodnocení svých finančních rezerv. Ačkoliv se úvěry ze stavebního spoření v této práci zabývat nebudeme, v krátkosti je zmíníme v jedné z podkapitol.

1.1.1. Historie stavebního spoření

Ačkoli má stavební spoření mnohaletou tradici v Německu a Rakousku, základní myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie. V roce 1775 v Birminghamu byl založen spolek Building Society, jehož členové přispívali svými vklady do společného fondu, ze kterého byli financovány bytové potřeby členů. (AČSS, 2014)

Stavební spořitelny tak jak je dnes známe se postupem času vyvíjely ze svépomocných družstev a spolků vznikajících v 19. století v Německu a Rakousko-Uhersku. I u nás vznikali podobná družstva, tzv. kampeličky a raiffeisenky, pojmenované po jejich průkopnících Františku Cyrilu Kampelíkovi a Fridrichu Wilhelmu Raiffeisenovi. Postupem času se z těchto dvou družstev staly spořitelní družstva a stavební spořitelny. Tyto spolky byly svépomocné, nebyl zde žádný management a splácení úvěrů se zajišťovalo spíše přátelskými vztahy, nikoli právními prostředky. Absencí právních úprav byl rozvoj lehce zpomalen. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 14)

První skutečná stavební spořitelna byla založena roku 1924 Gregorem Kroppem a nesla název „Společenství přátel Wüstenrot“. Byla to první stavební spořitelna fungující na podnikatelském principu. Velký „boom“ v rozvoji stavebních spořitelen propukl v poválečném Německu, kdy byla nouze o prostředky k obnově válkou zničeného bytového fondu. Stejně jako dnes museli klienti stavebních spořitelen nejdříve spořit a až pak jim byl přidělen úvěr. Přidělení úvěru však bylo losováno, což se dnes může zdát směšné. Ve 30. letech 20. století bylo zavedeno hodnotící číslo, tak jak ho dnes známe a podle něj se přidělovali zákazníkům úvěry. Motivací byla od roku 1934 i nepřímá státní podpora. Účastníci stavebního spoření si mohli část svých úložek odečítat od daňového základu. Po 2. světové válce byla zavedena přímá státní podpora ve výši 25-35 %, čímž se stavební spoření stalo nedílnou součástí finančního trhu. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 14; 15)

V současné době na území České republiky můžeme najít pět stavebních spořitelen sdružených pod Asociaci českých stavebních spořitelen. Jednotlivé stavební spořitelny jsou:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (Liška)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (Buřinka)
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. (AČSS, 2014)

1.1.2. Fáze spoření

Spořící fáze je první fází stavebního spoření. Jak už jsme si uvedli výše, spořící fáze jsou účastni všichni klienti. V tom se spořící fáze liší od fáze úvěrové.

1.1.2.1. Smlouva o stavebním spoření

Jedná se o speciální druh smlouvy, blíže popsaný v Zákoně o stavebním spoření. Smlouvu si mohou sjednat jak osoby fyzické, tak i osoby právnické, ovšem s výjimkou nároku na státní podporu. Sjednáním a podepsáním takto dané smlouvy souhlasí klient, že bude měsíčně spořit domluvenou částku. Po splnění daných podmínek má klient nárok na úvěr ze stavebního spoření. Náležitosti smlouvy o stavebním spoření jsou:

- klientem zvolená cílová částka,
- prohlášení, zda si bude k této smlouvě nárokovat státní podporu,
- měsíční úložka,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky (nárok na úvěr), a
- úrokové sazby jak z vkladů, tak z úvěru ze stavebního spoření

Stojí za zmínku, že už při sepsání smlouvy klient ví, jak výhodný úvěr si bude moc v budoucnu vzít. Stavební spořitelna je totiž povinna mu poskytnout úvěr za předem stanovených podmínek. To ovšem představuje pro stavební spořitelnu obrovské riziko. V budoucnu mohou být na trhu odlišné úrokové sazby. Obsahem smlouvy jsou též Všeobecné obchodní podmínky, dále jen VOP. VOP obsahují práva a povinnosti smluvních stran a také detailní popis daného produktu a jeho parametry. Můžeme zde najít například popis tarifu nebo úrokové sazby z vkladů a úvěrů. Text VOP musí být veřejně přístupný pro občany. Zpravidla je nalezneme na webových stránkách jednotlivých stavebních spořitelen. Vzhledem k tomu, že stát tento produkt přímo podporuje formou státní podpory, zákon poskytuje pravomoc ministerstvu financí schvalovat VOP jednotlivých stavebních spořitelen. Je to z důvodu, aby stavební spořitelny v honbě za klienty nestanovili příliš mírné podmínky pro poskytování úvěrů a

nedostaly se tak do finančních problémů, a také v opačném případě stanovení příliš náročných podmínek, které by mělo za následek omezení v poskytování úvěrů, které jsou pro klienty nedílnou součástí stavebního spoření a důvodem proč stát poskytuje státní podporu. (LUKÁŠ, a další, 2014 stránky 18-20)

1.1.2.2. Cílová částka

Jedná se o základní parametr smlouvy o stavebním spoření. Udává maximální částku finančních prostředků, kterou může klient získat. Cílová částka hraje roli při výpočtu dalších parametrů smlouvy. Z cílové částky se vypočítává poplatek za uzavření smlouvy, obvykle ve výši 1 % z cílové částky, minimální měsíční úložka a také minimální splátka úvěru. Z cílové částky se též získává hodnotící číslo, které je určujícím parametrem při přidělování úvěru.

V této bakalářské práci se zabývám klienty, kteří využívají stavební spoření pouze ke zhodnocení svých prostředků. Takoví klienti jsou označováni jako přátelští klienti. Otázkou je, co se stane, když přátelský klient naspoří více, nežli je cílová částka. V takovém případě stavební spořitelna postupuje jedním ze tří způsobů:

- platbu, kterou by klient překročil cílovou částku, odmítne nebo převede prostředky na jiný účet stavebního spoření, pokud klient nějaký má,
- zvýší cílovou částku nebo
- proběhne ukončení smlouvy. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 21; 22)

1.1.2.3. Tarif

Stavební spořitelny klientům nabízí širokou škálu variant produktu, které se určitým způsobem liší. Těmto variantám se říká tarify. Tarif nám určuje:

- *úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů ze stavebního spoření,*
- *minimální výši měsíční úložky na účet stavebního spoření,*
- *podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření a*
- *minimální výši splátek úvěrů ze stavebního spoření*

Pro přátelského klienta bude rozhodujícím kritériem úroková sazba z vkladů a výše poplatků za uzavření smlouvy a vedení účtu. Často se stane, že se z přátelského klienta v průběhu spoření stane klient, který bude chtít úvěr. Tarif je možné změnit, ale není tomu

tak vždy. To je jeden z důvodů proč by přátelští klienti měli pečlivě zvážit výběr tarifu při uzavíraní smlouvy. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 23)

1.1.2.4. Změna smlouvy

O změně smlouvy hovoříme zejména v případech, kdy se přátelští klienti rozhodnou, že budou chtít úvěr. Podle parametru, který se ve smlouvě mění dělíme změnu smlouvy na:

- *změnu cílové částky,*
- *rozdělení cílové částky,*
- *změnu tarif, případně*
- *převedení nároku na úvěr na jiného účastníka.*

Se změnou cílové částky se mění i parametry na ní závislé, tak jak jsme si je uvedli výše. Při navýšení cílové částky si stavební spořitelny účtují poplatek zpravidla 1 % z rozdílu mezi novou a starou cílovou částkou. Při snížení cílové částky se poplatek za uzavření smlouvy nijak nevrací.

Při rozdělení cílové částky se cílová částka původní smlouvy sníží a zároveň vznikne nová smlouva o stavebním spoření, ve které je nová cílová částka rovna snížení z původní smlouvy. Rozdělování cílové částky není dnes v praxi úplně běžné a nabízí ho pouze dvě stavební spořitelny.

Změna tarifu nám umožňuje dřívější přidělení cílové částky nebo nižší splátky úvěru. Změnu tarifu lze provést ale jen v určitých případech, jelikož zpravidla je změna tarifu zakázána ve VOP. V těch případech, kdy lze tarif změnit musí klient uhradit úrokový rozdíl od začátku smlouvy až ke změně.

Převedení nároku na úvěr na jiného účastníka smí být provedeno pouze v rámci rodiny a osoba, na kterou se nárok převádí musí mít vlastní stavební spoření u dané spořitelny. (LUKÁŠ, a další, 2014 stránky 24-26)

1.1.2.5. Pravidelné úložky

Pravidelné spoření je jedna z hlavních povinností klienta. Minimální měsíční úložka je většinou ve výši 0,3 % až 0,8 %. Klient může samozřejmě spořit i větší obnos, nežli je minimální hranice. Klient má možnost i tzv. mimořádné úložky. Tyto mimořádné úložky mohou být využity jako předplacení vkladů na delší časový úsek. Většinou se bavíme o vkladu jednou za rok místo dvanácti měsíčních úložek nebo vklad celé částky potřebné

pro přidělení. Tímto způsobem si zajistíme rychlejší přidělení cílové částky, protože naše hodnotící číslo bude růst rychleji. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 27)

1.1.2.6. Státní podpora

Jedná se o přímý způsob, jak stát podporuje stavební spoření. Nárok na státní podporu má:

- občan České republiky, nebo
- občan EU s povolením k pobytu na území ČR a s přiděleným rodným číslem, nebo
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s přiděleným rodným číslem.

Aby měl klient nárok na státní podporu, musí být ve smlouvě výslovně řečeno, že klient k této smlouvě žádá státní podporu. Výše státní podpory se vypočítává z ročně uspořené částky navýšené o úroku z vkladů a snížené o poplatky. Státní podpora činí 10 % ze základu pro výpočet státní podpory, ale je omezena maximální výší 2 000 Kč ročně. Státní podporu nárokují stavební spořitelny na Ministerstvu financí. To jim vyplatí celkovou sumu a stavební spořitelny ji rozdělí na účty jednotlivých klientů. V případě, kdy zjistí, že někdo z klientů ztratil nárok na státní podporu, vrací danou částku zpět Ministerstvu financí. Aby přátelským klientům zůstal nárok na státní podporu, musí spořit minimálně šest let, jinak ztrácí nárok a stavební spořitelna vrátí zálohu na státní podporu zpět Ministerstvu financí. V případě čerpání úvěru je podmínkou pro zachování nároku na státní podporu využití naspořené částky i částky z poskytnutého úvěru na bytové potřeby. (LUKÁŠ, a další, 2014 stránky 27-29)

Ještě bude vhodné podotknout, že stát nepodporuje stavební spoření pouze přímou metodou. Úroky z úvěrů ze stavebního spoření si může klient odečíst v rámci daňového odpočtu od svého základu daně, a to do maximální výše 300 000 Kč. (PŮLPÁNOVÁ, 2007 str. 277)

1.1.2.7. Úrokové sazby

Zákon stanovuje, že ve smlouvě o stavebním spoření musí být jasně dané úrokové sazby jak z vkladů, tak i z úvěru ze stavebního spoření. Rozpětí mezi těmito úrokovými sazbami mohou být maximálně tři procentní body. Díky státní podpoře mohou stavební spořitelny nabízet relativně nízké úročení vkladů, a přesto bude stavební spoření celkem konkurenceschopný produkt. Toto omezení zajišťuje, že pokud stavební spořitelna poskytuje nízké úroky z vkladů, musí poskytovat i nízké úroky z úvěru ze stavebního

spoření. Jinak by bylo stavební spoření nevýhodné pro klienty, kteří chtějí dosáhnout na úvěr. Po celou dobu trvání smlouvy jsou úrokové sazby pevně stanoveny a stavební spořitelna s nimi nemůže hýbat. Jedinou výjimkou je, když klient spoří minimálně po dobu šesti let a splní podmínky pro přidělení cílové částky. V případě, že klient nevyužije možnosti čerpat úvěr a chtěl by pouze dál spořit, stavební spořitelna je oprávněna změnit úrokovou sazbu z vkladů. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 30)

1.1.2.8. Poplatky

Poplatky nárokované stavebními spořitelnami jsou upraveny zákonem a to proto, aby stavební spořitelny nemohli libovolně měnit poplatky po dobu klientova spoření, kdy je možnost výpovědi smlouvy omezená. Stavební spořitelny mohou poplatky navyšovat, a to makro ukazatele, které nemůže sama ovlivnit. Toto se vztahuje na poplatky za vedení účtu a služby nezbytně související. Existuje poplatek za uzavření smlouvy, který, jak jsme si již popsali výše, činí zpravidla 1 % z cílové částky. Dále poplatek za vedení účtu, který činí 25 Kč měsíčně neboli 300 Kč ročně. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 31; 32)

1.1.2.9. Právní úprava

V České republice je hlavní právní normou upravující stavební spoření zákon číslo 96/1993 Sb. neboli zákon o stavebním spoření. Popisuje jak vlastnosti a parametry produktu, tak i povinnosti stavebních spořitelen. Nabyl účinnosti 1. 4. 1993 a přinesl též státní podporu ve výši 25 % z maximálního základu 18 000 Kč. Vázací lhůta byla pět let. K prvnímu snížení státní podpory došlo v roce 2004 v souvislosti s novelizací zákona číslo 423/2003 Sb. Státní podpora byla snížena na 15 % z maximálního základu 20 000 Kč. Tím roční maximální výše státní podpory klesla o 1 500 Kč na částku 3 000 Kč. Společně se snížením státní podpory se prodloužila i vázací lhůta, a to o jeden rok. Nová vázací doba byla tedy šest let. To všechno platilo pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004. Novelou číslo 292/2005 Sb. zavedla povinnost stavebních spořitelen uvádět ve smlouvách výši poplatků po dobu šesti let. Druhé snížení státní podpory proběhlo v roce 2010. Novela zákona číslo 348/2010 Sb. přinesla určité změny:

- *snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč,*
- *zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a*
- *zavedení jednorázové 50% daně na státní podporu za rok 2010, vyplácenou v roce 2011*

Byl ovšem podán návrh na zrušení této novely, protože byl údajně přijat neústavním způsobem. Ústavní soud návrhu vyhověl. Klientům, kterým byla sražena 50% daň ze státní podpory, byla nakonec sražená částka vyplacena Ministerstvem financí. V roce 2011 byl přijat zákon číslo 353/2011 Sb., který byl stejný jako předchozí novela s tou výjimkou, že neobsahovala 50% jednorázovou daň na státní podporu. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 49 až 52)

1.1.3. Úvěry

Přestože je přidělování úvěrů hlavním cílem stavebního spoření, v této bakalářské práci se zabývám stavebním spořením pouze z hlediska zhodnocení prostředků, a proto si řekneme k úvěrům pouze jejich rozdělení.

1.1.3.1. Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření má dvě podmínky pro výplatu. První je přidělení cílové částky po naspoření určitého procenta cílové částky ve fázi spoření. Druhou podmínkou je sepsání a uzavření úvěrové smlouvy. Stejně tak jako v případě klasických úvěru od bank, klient musí dokazovat dostatek příjmů na splácení úvěru a musí také daný úvěr zajistit. V praxi je to buď zástavním právem k nemovitosti nebo se za klienta někdo zaručí. Splácení úvěrů ze stavebního spoření se lehce odlišuje od splátek úvěrů klasických bank. Zatímco u klasických úvěrů je stanovena splatnost úvěru, podle které se následně dopočítávají jednotlivé splátky, u úvěrů ze stavebního spoření jsou přímo ve smlouvě dané jednotlivé splátky a podle nich se nakonec dopočítává doba splatnosti úvěrů. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 39 až 41)

Podmínky pro přidělení cílové částky:

- *naspořit stanovenou část cílové částky,*
- *klient bude spořit alespoň dva roky (minimální čekací doba),*
- *dosáhne cílové úrovně tzv. hodnotícího čísla,*
- *poskytne požadované zajištění úvěru* (PŮLPÁNOVÁ, 2007 str. 276)

1.1.3.2. Překlenovací úvěr

Za předpokladu, že jsou stavební spořitelny vybaveny dostatečným objemem finančních prostředků, mohou klientům nabízet úvěry i v době, kdy ještě nesplnily podmínky přidělení. Takový úvěr se nazývá překlenovací a může být poskytnut hned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. (PŮLPÁNOVÁ, 2007 str. 276)

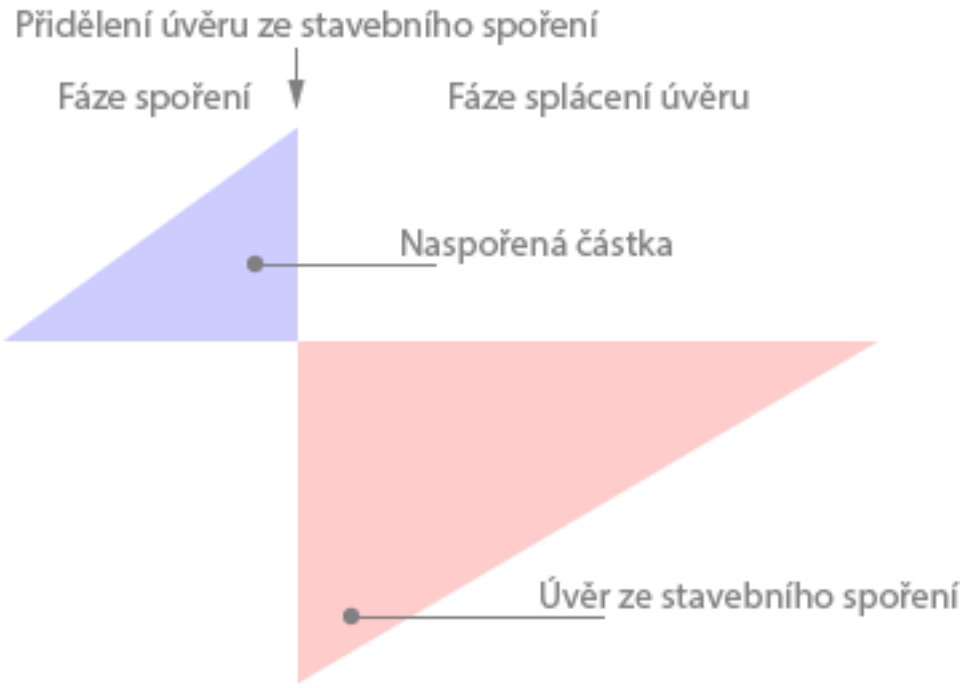
Překlenovací úvěry jsou limitovány výší cílové částky. Jak jsme již zmínili v jedné z předchozích kapitol, v okamžiku přidělení je překlenovací úvěr jednorázově splacen. Proto je omezen výší cílové částky. Překlenovací úvěr nese svůj název, protože zajišťuje pro klienty překlenutí časové úseku, ve kterém by klient za normálních okolností pouze spořil. (Stavebky.cz, 2017)

Přestože úrokové sazby u překlenovacích úvěrů nejsou, na rozdíl od sazeb úvěrů ze stavebního spoření, tak přísně regulovány, nepřistupují stavební spořitelny k navýšení těchto úrokových sazeb. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 43)

1.1.4. Řízení likvidity stavebních spořitelen

Stavební spořitelny fungují na relativně jednoduchém principu. Vklady klientů fungují, jako prostředky k financování úvěrů poskytnutým jiným klientům. V tomto ohledu mohou stavební spořitelny čelit likviditnímu riziku na straně pasiv (vklady jsou na straně pasiv banky). Jde o hromadné vybíraní vkladů klienty a tomuto jevu se říká „run na banku“. (MEJSTŘÍK, a další, 2014)

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření



Zdroj: Stavebky.cz [online]

Z výše uvedeného vyplývá, že stavební spořitelny mohou poskytnout pouze takový objem úvěrů, který jsou schopny pokrýt vklady klientů. Proto je úkolem vedení stavební

spořitelny nalézt rovnováhu mezi vklady a úvěry. Z toho, co jsme si řekli také plyne, že spořící výkon (obsah pod křivkou ve spořící fázi viz. obrázek) by musel být v případě čerpání úvěrů všemi klienty, stejně velký jako úvěrový výkon (obsah pod křivkou v úvěrové fázi). Tím, že někteří klienti, přátelští klienti, pouze spoří, může stavební spořitelna poskytovat více úvěrů. Vycházejí z rovnice:

Rovnice 1 SKLV a podíl přátelských klientů

$$\frac{Spořící\ výkon}{Úvěrový\ výkon} \geq 1 - podíl\ přátelských\ klientů$$

Zdroj: vlastní zpracování

Tento poměr spořícího a úvěrového výkonu je nazýván SKLV. V zásadě, aby toto všechno dobře fungovalo, musí stavební spořitelna odhadovat podíl přátelských klientů na začátku spoření. VOP jsou sestaveny tak, aby se SKLV každého účastníka vyšplhalo na úroveň odpovídající nerovnosti. (LUKÁŠ, a další, 2014 str. 67 až 69)

1.2. Termínované vklady

Termínovaná depozita patří mezi známé produkty, pokud jde o zhodnocení svých finančních prostředků. Tímto pojmem se budeme zaobírat v následujících podkapitolách.

1.2.1. Základní informace

Na rozdíl od klasického spoření, kdy na účet spoříme například měsíčními úložkami, u termínovaných depozit vložíme jednorázovou částku na účet a nemůžeme ji v průběhu smluvního vztahu navýšit. S danými prostředky nemůžeme po dobu smluvního vztahu ani nakládat. Za to nám banky nabízí relativně vyšší úrokové sazby, než můžeme najít na spořících účtech. Znamená to, že čím déle necháme naše finanční prostředky bance poskytnuté, tím větší nám banka nabídne úrok. Termínovaný vklad můžeme vypovědět ještě před splatností, ale budeme za to sankciováni určitým obnosem a tím se nám sníží výnos z daného produktu.

Termínovaných vkladů nevyužívají pouze banky a domácnosti. Často jich ke zhodnocení používá firemní sektor. O části finančních prostředků firma ví, že je nějakou dobu nebude potřebovat, a tak je uloží na termínovaný účet. (REVENDA, a další, 1999 str. 146)

Termínované vklady můžeme rozdělit do dvou skupin:

- **jednorázové** – smluvní vztah trvá až do splatnosti a po splatnosti automaticky zaniká, prostředky jsou zaslány na klientův účet podle jeho žádosti, úroková sazba je u tohoto typu fixní a vklad je úročen podle aktuálních sazeb banky.
- **revolvingové** – v tomto případě po uplynutí doby, na kterou je termínovaný vklad uzavřen, dojde k automatickému obnovení znovu na stejně dlouhou dobu jako předtím, stejně jako u jednorázových je vklad úročen podle sazebníku banky, úroková sazba se mění pouze po uplynutí sjednané doby, u revolvingových termínovaných vkladů se klientovi zvyšuje likvidita, pro klienta je to řešení nelikvidity u dlouhodobých vkladů. (PŮLPÁNOVÁ, 2007 str. 262)

1.2.2. Subjekty termínovaných vkladů

Mezi subjekty termínovaných depozit patří provozovatelé, u nás podle zákona mohou termínované vklady provozovat banky a družstevní záložny, a účastníci termínovaných vkladů. Účastníky mohou být jak fyzické osoby, tak i osoby právnické. U právnických osob se zpravidla požadují vyšší minimální vklady.

Banky, jakožto hlavní poskytovatel termínovaných vkladů, jsou zákonem o bankách definovány, jakožto akciové společnosti se sídlící v České Republice, přijímající vkladu od veřejnosti a poskytují jim úvěry. (Business center, 2017; Měšec.cz, 2017; Měšec.cz, 2017)

V dnešní době si velké banky dokáží obstarat prostředky mnoha způsoby, a proto neposkytují klientům vysoké úroky z termínovaných vkladů. Na trhu proto vládnou termínovaným vkladům družstevní záložny a mladé banky, které si chtějí získat své místo na trhu.

Družstevní záložny, často nazývané kampeličkami, jsou nebankovními finančními společnostmi, poskytující pouze některé bankovní produkty. Abychom mohli jejich služeb využít, musíme se nejprve stát jejich členem neboli zaplatit členský poplatek. V minulosti byla výše tohoto poplatku v řádech stokorun. To se změnilo od roku 2015. V zásadě od toho roku musí být výše poplatku rovna 10 % vkladu, který chceme zhodnotit. Dobré bude zmínit, že poplatek je sice vratný, ale nepodléhá pojištění vkladů. Pokud kampelička zbankrotuje, přijdeme o tento poplatek. (Peníze.cz, 2017)

1.2.3. Smlouva o termínovaném vkladu

V současnosti najdeme právní úpravu účtů v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Věnují se mu paragrafy 2662 a následující. Zejména pak paragraf 2680 o jednorázovém vkladu.

Podstatnými náležitostmi jsou:

- *určitá měna účtu,*
- *závazek banky úročit účet,*
- *závazek majitele přenechat vložené prostředky bance k využití a*
- *časovou konkretizaci – banka zřizuje účet od určité doby, klient přenechává prostředky na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s předem stanovenou výpovědní lhůtou.*

Nepodstatnými náležitostmi jsou:

- *specifikace oprávněných disponentů,*
- *stanovení výše nebo způsobu stanovení výše úrokové sazby a období splatnosti úroků,*
- *způsob komunikace o realizovaných operacích a lhůty oznámení jejich provedení,*
- *údaj o (ne)umožnění předčasné dispozice.* (PŮLPÁNOVÁ, 2007 str. 261)

2. Praktická část

2.1. Porovnání výnosnosti stavebního spoření a termínovaných vkladů

V praktické části se budeme věnovat výpočtu výnosnosti obou spořících produktů. Budeme pracovat s předem stanovenými daty jednotlivých finančních institucí podle jejich sazebníků.

Z pěti stavebních spořitelen, nacházejících se na českém trhu, si vybereme tři. Budeme vybírat podle výhodnosti nabízených variant s ohledem na nabízenou úrokovou sazbu jednotlivých spořitelen. Vzhledem k nízkým sazbám u našich největších bank zvolíme pro možnosti termínovaných vkladů ty banky, které současně nabízí nejpřívětivější úrokové sazby.

Naše modelová situace bude spoření částky 20 000 Kč vždy na začátku roku po dobu 6 let. Cílovou částku budeme sjednávat na 150 000 Kč abychom omezili poplatek za uzavření smlouvy. Tato modelová situace nám zajistí maximální využití státní podpory.

U termínovaných vkladů vložíme jednorázově částku 120 000 Kč.

Srážková daň, kterou budeme muset do našich výpočtů zahrnout, je 15 %.

2.1.1. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny (dále jen „Buřinka“) zahájila svou činnost v roce 1994. V současnosti spadá Buřinka pod kapitálově silně vybavenou finanční skupinu České spořitelny. Patří k předním bankám na našem trhu a svým klientům zajišťuje spolehlivost, důvěryhodnost a finanční jistotu.

Pro naše potřeby vybereme z nabídky Buřinky tarif Standard online. U této varianty nabízí Buřinka poplatek za uzavření smlouvy online v podobě paušálu. Jeho výše činí 495 Kč. Cílová částka může být pouze 150 000 Kč nebo 300 000 Kč.

Tabulka 2-1 Informace o stavebním spoření

	Spoření
Úroková sazba	1 % p.a.
Poplatek za uzavření smlouvy	495 Kč
Poplatek za vedení účtu	325 Kč
Poplatek za výpis z účtu	zdarma

Zdroj: Stavebky.cz [online], vlastní zpracování

Tabulka 2-2 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Stavební spořitelna České spořitelny

	Poplatek	Spoření	Státní podpora	Úročená částka	Úroky	Saldo
Leden	495	20000		19505,00		19505,00
Duben			0	19505,00		19505,00
Prosinec	325			19180,00	163,03	19343,03
Leden		20000		39343,03		39343,03
Duben			2000	41343,03		41343,03
Prosinec	325			41018,03	348,65	41366,68
Leden		20000		61366,68		61366,68
Duben			2000	63366,68		63366,68
Prosinec	325			63041,68	535,85	63577,54
Leden		20000		83577,54		83577,54
Duben			2000	85577,54		85577,54
Prosinec	325			85252,54	724,65	85977,18
Leden		20000		105977,18		105977,18
Duben			2000	107977,18		107977,18
Prosinec	325			107652,18	915,04	108567,23
Leden		20000		128567,23		128567,23
Duben			2000	130567,23		130567,23
Prosinec	325			130242,23	1107,06	131349,29
Duben			2000	133349,29		133349,29
Celkem	2445	120000	12000	133349,29	3794,29	133349,29

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky výpočtu spořící fáze můžeme vyčíst celkový čistý výnos spoření. Ten činí **13 349,29 Kč** (133 349,29 Kč – 120 000 Kč). Jedná se opravdu o čistý výnos vzhledem k zohlednění 15 % srážkové dani při výpočtu.

2.1.2. Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna byla založena v roce 1993. Spadá do finanční skupiny Raiffeisen v České republice. Je členem Asociace českých stavebních spořitelen. Nabízí nejen stavební spoření, ale také stavební a překlenovací úvěry, pojištění a další finanční služby.

Z nabídky Raiffeisen stavební spořitelny jsme si vybrali tarif SPOŘENÍ S 171 online. Nejedná se úplně tak o online uzavření spoření jako v předchozím případě. Vyplníte online formulář a na základě daného formuláře obdržíte od spořitelny donáškou smlouvu připravenou k podpisu.

Stejně jako u Buřinky, i Raiffeisen nabízí snížení poplatku za uzavření smlouvy, a to o půlku. Činí tedy 0,5 % z Cílové částky. Cílovou částku jsme si nastavili na začátku při určení modelu, a to ve výši 150 000 Kč.

Tabulka 2-3 Informace o stavebním spoření

	Spoření
Úroková sazba	1 % p.a.
Poplatek za uzavření smlouvy	0,5 % z cílové částky
Poplatek za vedení účtu	320 Kč
Poplatek za výpis z účtu	zdarma elektronicky, 21 Kč poštou

Zdroj: Stavebky.cz [online], vlastní zpracování

Tabulka 2-4 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelna

	Poplatek	Spoření	Státní podpora	Úročená částka	Úroky	Saldo
Leden	750	20000		19250,00		19250,00
Duben			0	19250,00		19250,00
Prosinec	320			18930,00	160,91	19090,91
Leden		20000		39090,91		39090,91
Duben			2000	41090,91		41090,91
Prosinec	320			40770,91	346,55	41117,46
Leden		20000		61117,46		61117,46
Duben			2000	63117,46		63117,46
Prosinec	320			62797,46	533,78	63331,24
Leden		20000		83331,24		83331,24
Duben			2000	85331,24		85331,24
Prosinec	320			85011,24	722,60	85733,83
Leden		20000		105733,83		105733,83
Duben			2000	107733,83		107733,83
Prosinec	320			107413,83	913,02	108326,85
Leden		20000		128326,85		128326,85
Duben			2000	130326,85		130326,85
Prosinec	320			130006,85	1105,06	131111,91
Duben			2000	133111,91		133111,91
Celkem	2670	120000	12000	133111,91	3781,91	133111,90

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky opět vidíme, kolik je na účtu stavebního spoření prostředků k dispozici po 6 letech spoření. Čistý výnos klienta činí **13 111,90 Kč** (133 111,90 Kč – 120 000 Kč)

2.1.3. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida vznikla v roce 1993. Jejími zakladateli byli BHW holdng AG, Česká pojišťovna, a.s. a Komerční banka, a.s. Během let měnila svůj název a dnes ji známe jako Modrou pyramidu. Dnes je jediným akcionářem Modré pyramidy Komerční banka.

K produktům z oblasti stavebního spoření dále nabízí i produkty Komerční banky.

Pro další výpočet jsme si vybrali tarif Moudré spoření. Tento tarif je přímo určen pro přátelské klienty. Zvýhodňuje jim totiž úrokovou sazbu o 0,5 %. To je dále podmíněno výší zůstatku na účtu menší než 300 000 Kč, šestiletou dobou spoření a také si nesmí zažádat o překlenovací úvěr. Pokud jedna z těchto podmínek porušena, není klientům vyplacen úrokový bonus. V našem případě všechny tyto podmínky splníme, takže si zajistíme 1% úrokovou sazbu. Pro úplnost zmíním, že výši cílové částky jsme si stanovili 150 000 Kč.

Tabulka 2-5 Informace o stavebním spoření

	Spoření
Úroková sazba	0,5 % p. a. a 0,5 % úrokový bonus
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Poplatek za vedení účtu	300 Kč
Poplatek za výpis z účtu	25 Kč

Zdroj: Stavebky.cz [online], vlastní zpracování

Tabulka 2-6 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Modrá pyramida stavební spořitelna

	Poplatek	Spoření	Státní podpora	Úročená částka	Úroky	Saldo
Leden	1500	20000		18500,00		18500,00
Duben			0	18500,00		18500,00
Prosinec	300			18200,00	154,70	18354,70
Leden		20000		38354,70		38354,70
Duben			2000	40354,70		40354,70
Prosinec	300			40054,70	340,46	40395,16
Leden		20000		60395,16		60395,16
Duben			2000	62395,16		62395,16
Prosinec	300			62095,16	527,81	62622,97
Leden		20000		82622,97		82622,97
Duben			2000	84622,97		84622,97
Prosinec	300			84322,97	716,75	85039,72
Leden		20000		105039,72		105039,72
Duben			2000	107039,72		107039,72
Prosinec	300			106739,72	907,29	107647,01
Leden		20000		127647,01		127647,01
Duben			2000	129647,01		129647,01
Prosinec	300			129347,01	1099,45	130446,46
Duben			2000	132446,46		132446,46
Celkem	3300	120000	12000	132446,46	3746,4563	132446,46

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky opět vyčteme, kolik má klient po šesti letech na účtu. Jeho čistý výnos je **12 446,46 Kč** (132 446,46 Kč – 120 000 Kč). Je dobré si všimnout, že úroky téměř nejsou schopny pokrýt celkové poplatky. Přesto je to díky státní podpoře pro klienta výhodné.

2.1.4. Banka CREDITAS, a.s.

K založení došlo v roce 1996 v Třebíči. Byla založena jako spořitelní a úvěrní družstvo a nesla název 1. Třebíčská záložna. V roce 2010 začala rapidně expandovat a snažila se operovat celorepublikově. Tím došlo k přejmenování na CREDITAS. V roce 2015 zažádali o bankovní licenci a ta jim byla udělena. 1. 1. 2017 se tak stala nejmladší českou bankou. Budoucí klienty láká na relativně vysoké zhodnocení jejich finančních prostředků. Hned za první čtvrtletí svého působení na českém trhu zdvojnásobila počet svých klientů.

U pětiletých termínovaných vkladů nabízí CREDITAS úrokovou sazbu 1,50 % p. a. Abychom však spořili stejně jako u stavebního spoření, musíme peníze ještě znovu vložit na dobu jednoho roku. U těchto vkladů nabízí CREDITAS úrokovou sazbu ve výši 0,30 % p.a. s měsíčním připisováním úroků. Přepočítáme si tedy úrokovou sazbu na efektivní úrokovou sazbu podle vztahu:

Rovnice 2 Efektivní úroková míra

$$\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m} - 1$$

Zdroj: vlastní zpracování

kde:

i roční úroková sazba

m počet úročených období.

Tabulka 2-7 Informace o termínovaném vkladu

Termínovaný vklad		
Minimální výše vkladu	5 000 Kč	5 000 Kč
Úroková sazba	1,50 % p.a.	0,301 %

Délka trvání vkladu	5 let	1 rok

Zdroj: Měšec.cz [online], vlastní zpracování

Tabulky pro výpočet termínovaných vkladů u CREDITAS.

Tabulka 2-8 Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	120000,00	1530,00	121530,00
2. rok	121530,00	1549,51	123079,51
3. rok	123079,51	1569,26	124648,77
4. rok	124648,77	1589,27	126238,04
5. rok	126238,04	1609,54	127847,58
Celkem		7847,58	127847,58

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2-9 Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	127847,58	327,10	128174,68

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulkách vidíme, jak se peněžní prostředky zhodnotili za dobu šesti let. V prvních pěti letech činí výnosy 7 847,58 Kč a šestý rok 327,10 Kč. To nám dává dohromady čistý výnos **8 174,68 Kč**.

2.1.5. Expobank, a.s.

Expobank byla založena v roce 1991. Spadá mezi středně velké banky. Je velmi moderní a univerzální. Nabízí kvalitní produkty ve všech oblastech bankovnictví. Jediný akcionář je Igor Kim, pohybující se v evropském bankovním sektoru vice než 20 let.

Expobank nabízí termínovaný vklad IQ Maxi vklad. Minimální výše vkladu činí 100 000 Kč. Maximální dosažitelnou úrokovou sazbou je 0,9 % pro pětiletý vklad. V našem modelu tak hravě na tuto úrokovou sazbu dosáhneme. Po uplynutí pěti let vezmeme naspořené prostředky a vložíme je ještě na jeden rok na termínovaný účet úročený 0,5 %. V obou případech je připisování úroků na konci vkladu, takže nemusíme dané úrokové sazby přepočítávat

Tabulka 2-10 Informace o termínovaném vkladu

IQ Maxi vklad		
Minimální vklad	100 000 Kč	100 000 Kč
Úroková sazba	0,9 %	0,5 %
Délka trvání vkladu	5 let	1 rok

Zdroj: Měšec.cz [online], vlastní zpracování

Tabulka 2-11Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	120000,00	918,00	120918,00
2. rok	120918,00	925,02	121843,02
3. rok	121843,02	932,10	122775,12
4. rok	122775,12	939,23	123714,35
5. rok	123714,35	946,41	124660,77
Celkem		4660,77	124660,77

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2-12Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	124660,77	529,81	125190,57

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulek je zřetelně vidět, že v prvních pěti letech se původní částka 120 000 Kč, zhodnotí na **124 660,77 Kč** čili čistý výnos je **4 660,77 Kč.**

V druhém případě vložíme 125 498,08 Kč a tato částka se nám za rok při úrokové sazbě 0,5 % zhodnotí na **125 190,57 Kč**, tedy čistý výnos je **529,81 Kč**.

Celkem se nám původních 120 000 Kč zhodnotí o **5 190,57 Kč** za šest let.

2.1.6. Equa bank, a.s.

Pod názvem Equa bank působí na českém trhu od roku 2011. Spadá pod britskou finanční skupinu AnaCap Financial Partners. Je to moderní banka s nízkými náklady, nabízející slušně úročený spořící účet a jedny z nejlepších úvěrů, hypoteční i spotřebitelské, na

českém trhu. Aktivně cílí na klienty konkurence, nabízením nejlepších podmínek pro refinancování.

Pro naše potřeby jsme si vybrali termínovaný vklad od Equa bank, který je úročen 0,7 % při době uložení 5 let. Na zbývající rok vložíme naspořenou částku na termínovaný účet úročený pouze 0,2 %.

Tabulka 2-13 Informace o termínovaném vkladu

Termínovaný vklad		
Minimální vklad	20 000 Kč	20 000 Kč
Úroková sazba	0,7 %	0,2 %
Délka trvání vkladu	5 let	1 rok

Zdroj: Měšec.cz [online], vlastní zpracování

Tabulka 2-14 Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	120000,00	714,00	120714,00
2. rok	120714,00	718,25	121432,25
3. rok	121432,25	722,52	122154,77
4. rok	122154,77	726,82	122881,59
5. rok	122881,59	731,15	123612,74
Celkem		3612,74	123612,74

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2-15 Výpočet termínovaného vkladu

Rok	Úročená částka	Úrok	Celkem
1. rok	123612,74	210,14	123822,88

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky opět zjistíme naspořenou částku za prvních pět let a ta činí **123 612,74 Kč**. Čistý výnos je tedy **3 612,74 Kč**.

Následně jsme vložili naspořenou částku ještě na jeden rok při úrokové sazbě 0,2 %. Z toho se nám prostředky zhodnotili o **210,14 Kč**. Celkem za 6 let se našich 120 000 Kč zhodnotí o **3 822,88 Kč**.

2.1.7. Komparace výsledků

V této podkapitole už si pouze v tabulce ukážeme výsledky analýzy, seřazené podle umístění, z předchozí části.

Tabulka 2-16 Výsledná komparace produktů

Finanční instituce	Absolutní výše výnosu	Relativní výše výnosu
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	13 349,29 Kč	11,12 %
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	13 111,90 Kč	10,93 %
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	12 446,46 Kč	10,37 %
Banka CREDITAS, a.s.	8 174,68 Kč	6,81 %
Expobank, a.s.	5 190,57 Kč	4,33 %
Equa bank, a.s.	3 822,88 Kč	3,19 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je jasně zřejmé, že stavební spoření je pro klienta mnohem výhodnější než termínovaný vklad. Na prvním místě se ze stavebních spořitelen umístila Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., u které se klientovy prostředky za šest let zhodnotí o 11,12 %. Z bank je na tom nejlépe banka CREDITAS s 6,81 %, ovšem nedá se hovořit o zázračných sumách. S ohledem na dosažené výsledky musíme podotknout, že stavební spoření je výhodnější hlavně díky existenci přímé státní podpory.

Otázkou zůstává, jak by se trh stavebního spoření vyvíjel při neexistenci státní podpory. Když bychom nahlédli k našim sousedům do Německa, kde stavební spoření využívají lidé již mnoho let, uviděli bychom, že stavební spoření může fungovat i bez státní podpory, která se v průběhu let v Německu snižovala až zanikla úplně. V případě České republiky, jakožto menšího trhu oproti Německu, by neexistence státní podpory nejspíše znamenala úplný zánik stavebního spoření. Vzhledem k nízkým úrokovým sazbám, které se na trhu pohybují by klesl zájem klientů pouze spořit a zhodnocovat své finanční

prostředky formou stavebního spoření. To by znamenalo pro stavební spořitelny jediné. Objem poskytovaných úvěrů by se musel zmenšit a ziskovost stavebních spořitelen by šla o poznání dolů.

Závěr

Cílem mé bakalářské práce „Stavební spoření v porovnání s dalšími spořícími produkty“ bylo zanalyzovat data jednotlivých finančních institucí a následné porovnání výsledků a určení, který ze zkoumaných produktů je pro klienty výhodnější.

V praktické části jsme si stanovili modelovou situaci spoření. V případě stavebního spoření se jednalo o roční úložku 20 000 Kč po dobu 6 let a v případě termínovaných vkladů částku 120 000 Kč taktéž po dobu šesti let. U stavebního spoření jsme si vybrali tarify, které byli nejvýhodnější z pohledu klienta. U termínovaných vkladů jsme vybrali tři banky, které nabízí taktéž nejvýhodnější úrokové sazby. Je ovšem nutné podotknout, že pokud bychom chtěli maximalizovat výnos z termínovaných vkladů, přistoupili bychom k variantám termínovaných účtů od družstevních záložen, které v současnosti nabízejí nejvýhodnější úrokové sazby na trhu. Se změnou zákona by klient musel zaplatit družstevním záložnám členský poplatek ve výši 10 % z vkladu, v našem případě 12 000 Kč. Tento poplatek je vratný, ale nepodléhá pojištění vkladů, a tak by v případě krachu klient o svůj zaplacený členský příspěvek přišel. V našem případě částka členského vkladu relativně vysoce převyšuje částku, kterou nám za šest let přinese termínovaný vklad a z tohoto důvodu jsem do bakalářské práce nabídky družstevních záložen nezohlednil.

V úvodu byla stanovena hypotéza, že stavební spoření bude i přes nízké nabízené úrokové sazby a relativně vysoké poplatky pro klienta výhodnějším spořícím produktem oproti termínovaným vkladům. Hypotézu jsme v praktické části verifikovali.

U stavebních spořitelen se výnosnost téměř nelišila. Naopak to bylo u termínovaných vkladů. U banky CREDITAS byl výnos téměř dvakrát větší než u Equa bank. Na tomto příkladu je dobře vidět, že nové banky při honu na klienty nabízí o hodně výhodnější nabídky oproti dlouho zajeté konkurenci. Z dlouhodobého hlediska bude nutno sledovat, zda CREDITAS udrží tempo a dokáže získané prostředky výhodně rozpůjčovat a dostat se mezi přední banky.

Seznam literatury

Knižní publikace

LUKÁŠ V. a KIELAR P. Stavební spoření a stavební spořitelny [Kniha]. - Praha : Ekopress, s.r.o., 2014. - 2. vydání : str. 132. - 978-80-87865-05-7.

MEJSTŘÍK M., PEČENÁ M. a TEPLÝ P. Bankovnictví v teorii a praxi = Banking in theory and practice [Kniha] = Bankovnictví v teorii a praxi. - Praha : Karolinum, 2014. - str. 855. - 978-80-246-2870-7.

PŮLPÁNOVÁ S. Komerční bankovnictví v České Republice [Kniha]. - Praha : Oeconomica, 2007. - 1. vydání : str. 338. - 978-80-245-1180-1.

REVENDA Z. a kolektiv a Peněžní ekonomie a bankovnictví [Kniha]. - Praha : Management press, 1999. - 2. vydání : str. 620. - 80-85943-49-2.

Internetové zdroje

AČSS Asociace českých stavebních spořitelen [Online]. - 2014. - http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/.

Banky.cz CREDITAS [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/creditas/.

Banky.cz Buřinka [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/stavebni-sporitelna-ceske-sporitelny/.

Banky.cz Equa bank [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/equa-bank/.

Banky.cz Expobank [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/expobank/.

Banky.cz Modrá pyramida stavební spořitelna [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/modra-pyramida-stavebni-sporitelna/.

Banky.cz Raiffeisen stavební spořitelna [Online]. - 2017. - http://www.banky.cz/banky/raiffeisen-stavebni-sporitelna/.

Business center Zákon o bankách [Online]. - 2017. - http://business.center.cz/business/pravo/zakony/banky/.

Měšec.cz Banka CREDITAS [Online]. - 2017. - https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/terminovany-vklad-s-urokem-na-konci-vkladu-creditas/.

Měšec.cz IQ Maxi vklad Expobank [Online]. - 201 (MEJSTŘÍK, a další, 2014)7. - https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/iq-maxi-vklad-expobank/.

Měšec.cz Termínovaný vklad - Equa bank, a.s. [Online]. - 2017. - https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/terminovany-vklad-equa-bank/.

Peníze.cz Družstevní záložny [Online]. - 2017. - http://www.penize.cz/druzstevni-zalozny.

Seznam tabulek

Tabulka 2-1 Informace o stavebním spoření 21

Tabulka 2-2 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Stavební spořitelna České spořitelny 21

Tabulka 2-3 Informace o stavebním spoření 22

Tabulka 2-4 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelna ... 23

Tabulka 2-5 Informace o stavebním spoření 24

Tabulka 2-6 Výpočet spořící fáze stavebního spoření Modrá pyramida stavební spořitelna 25

Tabulka 2-7 Informace o termínovaném vkladu..... 26

Tabulka 2-8 Výpočet termínovaného vkladu..... 27

Tabulka 2-9 Výpočet termínovaného vkladu..... 27

Tabulka 2-10 Informace o termínovaném vkladu..... 28

Tabulka 2-11Výpočet termínovaného vkladu..... 28

Tabulka 2-12Výpočet termínovaného vkladu..... 28

Tabulka 2-13 Informace o termínovaném vkladu..... 29

Tabulka 2-14 Výpočet termínovaného vkladu..... 29

Tabulka 2-15 Výpočet termínovaného vkladu 29

Tabulka 2-16 Výsledná komparace produktů 30

Seznam obrázků

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření 16

Seznam rovnic

Rovnice 1 SKLV a podíl přátelských klientů 17

Rovnice 2 Efektivní úroková míra 26