

1 Historie a vznik stavebního spoření

1.1 Názorný příklad úvodem

Stalo se tradicí, že každá publikace či přednáška o stavebním spoření musí začínat příkladem o deseti přátelích, kteří si kupují dům. Ani tato kniha nebude výjimkou. Tento velmi názorný příklad vypadá následovně: Představme si deset přátel, z nichž každý si chce pořídit dům za jeden tisíc zlatých. Nemají žádné úspory, ale každý z nich je schopen naspořit 100 zlatých za rok. Pokud bychom tedy zanedbali možné úročení vkladů na straně jedné a inflaci na straně druhé, každý z nich by si na kýženou nemovitost mohl nastřádat za deset let.


Představme si však, že se tito přátelé dohodnou a začnou spořit společně. Všichni po prvním roce naspoří 100 zlatých a když dají tyto peníze dohromady, je z toho onen kýžený tisíc. Jeden z nich by si tedy mohl koupit vysněný dům. Ale kdo? Vždyť všichni přispěli stejně! Jedinou možností je v tomto případě losování. Vylosují proto jednoho z nich, který si odnese celou částku potřebnou ke koupi domu a všichni (včetně onoho vylosovaného šťastlivce!) spoří dál. Za rok se celá situace opakuje. Opět se nashromáždí jeden tisíc zlatých, které vylosovaný výherce může použít na koupi domu. A takto bychom mohli pokračovat dále. Rok co rok, po dobu deseti let, nashromáždí tito přátelé jeden tisíc zlatých a jeden z nich si koupí dům.


Výhoda společného postupu je zřejmá. Devět z deseti přátel si pořídí dům dříve, než kdyby spořil každý sám. A ten desátý – poslední – si sice v ničem nepolepší, ale není na tom ani hůř, než kdyby se společného spoření neúčastnil. Při společném postupu se v průměru zkrátí doba potřebná pro získání nového domu z deseti na pět a půl roku¹.


1 Zkrácení z deseti let na rovných pět by sice vypadalo líbivěji, ale podařilo se mi přesvědčit marketingové oddělení vydavatele, že bude lépe, když v této knížce budou spíše čísla správná než čísla pěkná.


Tab. 1 Kdyby všichni spořili samostatně, trvalo by deset let, než by každý naspořil potřebný tisíc zlatých. Při společném spoření si může každý jeden z deseti přátel pořídit nový dům. Průměrná čekací doba tak klesne z deseti na 5,5 roku.

	1. rok	2. rok	3. rok	...	10. rok
Spoření	$10 \times 100 = 1000$	$9 \times 100 = 900$	$8 \times 100 = 800$...	$1 \times 100 = 100$
Splátky	0	$1 \times 100 = 100$	$2 \times 100 = 200$...	$9 \times 100 = 900$
Celkem	1000	1000	1000	...	1000









Jak je to možné? Ne, nejde o žádný zázrak ani perpetuum mobile. Po roce spoření mají všichni dohromady k dispozici částku, která postačuje k pořízení jednoho domu. Ale každý z nich má k dispozici pouze jednu desetinu a dům je potřeba koupit celý. Takže namísto toho, aby bylo po deseti letech koupeno deset domů najednou, je kupován každý rok jeden. Důležitý je ale i jiný pohled: Vylosovaný šťastlivec vlastně získává od ostatních úvěr, který jim postupně splácí. Jeho příspěvky do společného měšce se rázem stávají splátkami. Zde je možno vidět paralelu se stavebním spořením v podobě, jak jej známe dnes. Na první pohled jsou samozřejmě vidět i nevýhody a možná rizika takového postupu. Ale přesto (nebo právě proto) se k tomuto příkladu budeme často vracet.

1.2 Počátky v Anglii

I když předchozí příklad o deseti přátelích vypadá až přespříliš učebnicově, podobné spolky na tomto principu skutečně existovaly. Počátek je obvykle kladen do Anglie, kde v Birminghamu v roce 1775 vzniklo sdružení Kettle's Building Society, které fungovalo přesně podle uvedeného učebnicového příkladu. Vznik těchto spolků byl dán potřebou financovat nejen bydlení, ale také rozvíjející se podnikání drobných řemeslníků. Vzájemná spolupráce a pomoc byla jednou z mála možností, jak získat potřebné prostředky.

1.3 Svépomocná družstva

S postupujícími společenskými změnami a rozvojem průmyslu se otázka financování bydlení a drobného podnikání postupně rozšířila do dalších evropských

zemí. Proto není divu, že v 19. století vzniká v Německu i Rakousko-Uhersku celá řada různých spolků a družstev, které se snaží řešit otázku financování podle vzoru anglických svépomocných družstev. Mezi průkopníky svépomocných družstev patří zejména Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch. Friedrich Raiffeisen dal své jméno populárním raiffeisenkám (Raiffeisenovy pokladny), které se v Čechách také nazývaly kampeličkami² podle propagátora družstevnictví Františka Cyrila Kampelíka. Spolky fungující na principech popsanych Schulze-Delitzschem byly v Čechách obvykle nazývány jako občanské záložny. Tato společenství byla zejména v počátcích velmi roztržštěná. Zatímco kampeličky sdružovaly zejména maloroľníky na venkově, občanské záložny zakládali spíše živnostníci a maloobchodníci. Členská základna však nebyla jediným odlišovacím znakem těchto dvou hlavních směrů. Z dnešního pohledu velmi pozoruhodné rozdíly byly i v tom, jakým způsobem ručili členové záložen věřitelům za pohledávky vůči záložně. Členové kampeliček ručili celým svým majetkem, kdežto u občanských záložen byl přístup k ručení diferencovaný. Od roku 1873 bylo totiž umožněno omezené ručení členů „výdělkových a hospodářských společenstev“ (kam záložny náležely), takže některé občanské záložny ručily svým věřitelům neomezeně veškerým majetkem svých členů, některé však pouze do výše základního vkladu (nebo jeho násobku uvedeného ve stanovách).

Přes veškeré rozdíly byly všechny tyto spolky postavené na společném základě, kterým bylo svépomocné poskytování úvěrů svým členům. Nejlépe to ilustruje úvodní odstavec Schreyerova „Záloženského katechismu“³:

Záložna má účel dvojí; ona dává členům svým zálohy tj. půjčuje jim peníze, když jich do hospodářství svého neb do živnosti své potřebují; těm pak, kteří peněz přebytných mají, poskytuje příležitost k pohodlnému a užitečnému uložení jich v záložně.

Tato seskupení zakládali lidé, kteří se vzájemně znali, což podstatným způsobem eliminovalo problém, kterému se dnes říká kreditní riziko. Mezi sousedy, kteří se vzájemně velmi dobře znali, bylo jen obtížně představitelné, aby jeden z nich přestal svůj úvěr splácet.

2 Slovo kampelička ovšem časem zlidovělo a používalo se ho (a někdy dosud používá) i pro označení občanských záložen či spořitelen.

3 J. Schreyer: Katechismus záloženský; nakl. J. Vilímek, Praha 1895

1.4 Rozvoj v Německu

Vývoj a rozvoj svépomocných družstev probíhal v Rakousko-Uhersku i sousedním Německu podobně. A právě v Německu se z tohoto podhoubí postupně vykrytalizovaly stavební spořitelny jakožto specializované finanční instituce. Jako předzvěst stavebních spořitelen je zmiňován spolek „Bausparkasse für Jedermann“ (Stavební spořitelna pro každého), založený roku 1885 pastorem Friedrichem von Bodelschwingh. Přesto, že se v názvu objevil pojem „stavební spořitelna“, šlo spíše o úvěrový spolek podobný mnoha jiným spolkům tohoto typu, které v této době vznikaly.

Za první stavební spořitelnu je považován až spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel) založený v roce 1921 Georgem Kroppem v německém Wüstenrotu. Jeho cílem bylo zajistit financování bydlení pro své členy, neboť financování bydlení bylo jedním z klíčových problémů poválečného Německa. Tento první spolek byl sice po několika měsících rozpuštěn, protože vysoká inflace v té době rychle znehodnocovala veškeré vklady, nicméně jeho opětovné založení (pod stejným jménem) v roce 1924 již bylo úspěšné. Na rozdíl od dřívějších spolků, byl „Spolek přátel“ již více podnikem (institucí) s profesionálním managementem a správním aparátem než sdružením, ve kterém se znal prakticky každý s každým. Do konce roku 1924 tento spolek uzavřel 916 smluv o stavebním spoření. Brzy začala po celém Německu vznikat další a další sdružení na tomto principu. Nově vznikající stavební spořitelny se v mnohých věcech vzájemně lišily. Hledaly a zkoušely se různé cesty a způsoby⁴, nicméně vždy šlo o kolektivní spoření zaměřené na financování bydlení. To byl počátek stavebního spoření v dnešní podobě.

Nově zakládané stavební spořitelny již sice disponovaly profesionálním aparátem, avšak produkt, který nabízely svým klientům, stále obsahoval některé prvky svépomocných družstev, včetně přidělování úvěrů losem. To se koncem 30. let ukázalo jako neudržitelné. Stavební spořitelny proto zavedly systém přidělování úvěrů založený na bodovém hodnocení, který se postupně vyvinul do podoby, kterou známe dnes.

Bytová otázka po druhé světové válce byla dalším impulsem, který významně přispěl k rozvoji stavebního spoření v Německu. Možnost snížit daňový základ o prostředky vložené na účet stavebního spoření, která existovala

4 Například jedním z problémů financování bydlení v Německu byly v té době velmi vysoké úroky. Vysoký úrok byl proto často považován za zlo nikoli pouze z pohledu ekonomického, ale také ideologického. V důsledku toho se objevila myšlenka založit stavební spořitelnu, která by nežádala ani nenabízela žádný úrok. Řada takových bezúročných stavebních spořitelen skutečně vznikla a fungovala. Problém zisku a krytí nákladů byl vyřešen pomocí poplatků.

v zákoně o dani z příjmů již od roku 1934⁵, byla v roce 1952 rozšířena o další velkorysou státní podporu ve výši 25–35 %. Stavební spoření se tak stalo neodmyslitelnou součástí německého finančního trhu a zůstalo jí i po postupném snižování státní podpory na dnešní úroveň.

1.5 Stavební spoření v Evropě 21. století

Německo zůstává i dnes zemí, kde má stavební spoření tradičně velmi silné postavení a je podporováno státem několika různými způsoby. Kromě státní podpory zavedené v roce 1952 může účastníkům stavebního spoření přispívat na účet stavebního spoření také zaměstnavatel účastníka a tyto příspěvky jsou zvýhodňovány státním „příspěvkem na tvorbu majetku“. Účty stavebního spoření mohou získat také licenci v rámci takzvané Riesterovy reformy⁶, což umožňuje účastníkům čerpat další příspěvek ve výši 154 € ročně. Na účet stavebního spoření tak může účastník získat až tři různé státní příspěvky v celkové výši 242 € ročně.

Tab. 2 Státní podpora nárokovatelná na účet stavebního spoření v Německu

Státní podporu na základě WoPG ⁷ (8,8 %, maximálně 45 €)	45 €
Příspěvek na tvorbu majetku na základě VermBG ⁸ (9 %, maximálně 43 €)	43 €
Riesterovský příspěvek (Wohn-Riester)	154 €
Celkem	242 €

Kromě Německa patří mezi země s dlouholetou tradicí stavebního spoření také Rakousko, a po pádu železné opony se systém stavebního spoření rozvinul také v dalších evropských zemích. Pokud se omezíme na země, kde je systém stavebního spoření podobný tomu, o kterém pojednává tato kniha, nalezneme stavební spoření kromě Německa a Rakouska také v Bulharsku, Maďarsku, Rumunsku, Slovensku a přirozeně také v České republice.

5 Pro zajímavost: zákon o dani z příjmů z roku 1934 platí v Německu dodnes (přirozeně „ve znění pozdějších předpisů“).

6 V roce 2001 byla v Německu zahájena rozsáhlá důchodová reforma, nazvaná po ministrovi práce „Riesterova reforma“. Státní „Riesterovský“ příspěvek má motivovat občany k dlouhodobému spoření a finančnímu zajištění do důchodového věku. Tento příspěvek je poskytován na finanční produkty, splňující určitá kritéria.

7 Wohnungsbau-Prämiengesetz

8 Vermögensbildungsgesetz

1.6 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření bylo do České republiky importováno počátkem 90. let. První zákon o stavebním spoření byl připravován v roce 1992 ještě na půdě Federálního shromáždění ČSFR, nicméně v platnost vstoupil až po vzniku České republiky pod číslem 96/1993. Brzy poté postupně vzniklo šest stavebních spořitelen s větší či menší účastí německých nebo rakouských stavebních spořitelen.

Přesto, že se jednalo o bankovní produkt u nás do té doby neznámý, získal si velmi rychle velkou popularitu. Dnes má smlouvu o stavebním spoření každý druhý občan. K úspěchu stavebního spoření přispěla státní podpora, která byla velmi silnou motivací pro vstup nových účastníků do tohoto systému. Neméně důležitá byla také účast zkušených zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních spořitelnách, díky které se tyto nové subjekty mohly vyvarovat tolik obvyklých (a tolik nebezpečných) „dětských nemocí“. Díky tomu byly stavební spořitelny vždy vnímány jako spolehlivé a bezpečné finanční ústavy. V devadesátých letech poznamenaných problémy řady bank byly stavební spořitelny na českém bankovním trhu stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla nikdy zpochybněna.

Dnes působí na trhu v České republice pět stavebních spořitelen, neboť v roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny.

Tab. 3 Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelna (používaná zkratka názvu)	Hlavní akcionáři a jejich podíl
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)	Československá obchodní banka, a. s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (MPSS)	Komerční banka, a. s. (100 %)
Raiffeisen stavební spořitelna a. s. (RSTS)	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90 %) Raiffeisenbank, a. s. (10 %)
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (SSČS)	Česká spořitelna, a. s. (95 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5 %)
Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. (Wüstenrot)	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92 %) Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH (43,50 %)