

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

katedra statistiky



Diplomová práce

**Statistická analýza trhu se stavebním spořením
v České republice a jeho perspektivy**

Dáša Königová

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Königová Dáša

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Hradec

Název práce

Statistická analýza trhu se stavebním spořením v České republice a jeho perspektivy

Anglický název

Building societies market statistical analysis in the Czech Republic and its prospects

Cíle práce

Cílem práce je analyzovat a komparovat činnost stavebních spořitelen v České republice. Pomocí statistických metod bude vyhodnocen vývoj počtu nově uzavřených smluv, výše průměrných cílových částek, objemy vkladů a objemy úvěrů. Řešení bude hledat ekonomické, politické a sociální faktory působící na dynamiku těchto ukazatelů. Pomocí dosažených výsledků bude vyhodnoceno postavení jednotlivých stavebních spořitelen a jejich perspektivy na trhu v ČR. Součástí řešení může být dotazníkové šetření.

Metodika

Vytvořená databáze bude statisticky vyhodnocena pomocí metod z oblasti časových řad, indexní analýzy, popřípadě z oblasti analýzy závislosti kvalitativních znaků.

Harmonogram zpracování

Studium dostupné literatury a odborných textů: 03/2014-09/2014

Předložení literární rešerše: 10/2014

Sběr dat a jejich analýza: 08/2014-01/2015

Předložení konečné podoby textu diplomové práce: 02/2015

Rozsah textové části

60-80 stran

Klíčová slova

bydlení, cílová částka, financování, finanční trh, smlouva, spoření, státní podpora, stavební spoření, úrok, úvěr

Doporučené zdroje informací

DOUCHA, Rudolf.. Stavební spoření: Výhody a rizika. Praha: Grada, 1995. ISBN 80-7169-182-8.
DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-894-6.
HENDL, Jan. Přehled statistických metod zpracování dat. Praha: Portál, 2006. ISBN 80-7367-123-9.
JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? Praha: Grada 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.
KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření, Praha: Ekopress, 2010. ISBN: 978-80-86929-63-7
LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.
MELOUN, Milan, Militký J. Statistická analýza experimentálních dat. Praha: Academia, 2004, ISBN 80-7169-182-8.
PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce, Brno: Era 2002, ISBN 80-86517-29-2.
SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada, 2005. ISBN: 80-247-1098-6
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN: 978-80-247-2388-4
VICHNAROVÁ, Lenka. Financování bydlení. Brno: Era, 2007. ISBN 978-80-7266-079-6.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování diplomové práce.

Vedoucí práce

Prášilová Marie, doc. Ing., CSc.

Termín odevzdání

březen 2015

Elektronicky schváleno dne 15.10.2014

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11.11.2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Statistická analýza trhu se stavebním spořením v České republice a jeho perspektivy" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení a cenné rady při vypracování této diplomové práce.

Statistická analýza trhu se stavebním spořením v České republice a jeho perspektivy.

Building societies market statistical analysis in the Czech Republic and its prospect.

Souhrn

Diplomová práce popisuje trh stavebního spoření v České republice a analyzuje jeho vývoj v letech 2008 - 2013. Seznamuje s počátky stavebního spoření v České republice, legislativními úpravami, principem stavebního spoření a charakterizuje jeho základní pojmy. Předkládá výčet stavebních spořitelen působících na trhu v České republice a seznamuje s jejich základními údaji o nich.

V analytické části porovnává pomocí statistických metod postupný vývoj obchodních činností jednotlivých stavebních spořitelen. Na základě dosažených výsledků je vyhodnoceno postavení jednotlivých stavebních spořitelen na trhu a jsou popsány perspektivy stavebního spoření v České republice.

Klíčová slova:

bydlení, finanční trh, financování, spoření, státní podpora, stavební spořitelna, úrok, úvěr.

Summary

The master thesis describes a building societies market in the Czech republic. Evolution of the market in the period of 2008 -2013 is analyzed. An introduction to the beginning of the building societies in the Czech Republic, its legislative treatment, the principle of the building societies and basic term characteristics are provided. An enumeration of the building societies is completed by the basic entries about the societies.

In the analytical part, progressive evolution of particular building societies businesses are compared by statistical methods. Based on the achieved goals, the market position of the particular building society is evaluated and future perspectives of the building societies market in the Czech republic are described.

Key words:

housing, financial market, founding, saving, state benefit, building society, interest, credit.

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Cíl práce a metodika	11
3. Literární rešerše	15
3.1. Princip stavebního spoření.....	16
3.2. Charakteristika základních pojmů	17
3.3. Průběh stavebního spoření	24
3.3.1. Spořicí fáze	24
3.3.2. Úvěrová fáze	25
3.3.3. Ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	26
3.4. Změny ve stavebním spoření	26
3.4.1. Změny v roce 2014	27
3.5. Legislativa.....	27
4. Charakteristika trhu se stavebním spořením v ČR.....	29
4.1. Stavební spořitelny	29
4.2. Organizace stavebních spořitelen	32
5. Výsledky analýzy.....	34
5.1. Vývoj počtu nově uzavřených smluv.....	34
5.1.2. Podíl na trhu – nové smlouvy	36
5.2. Vývoj počtu smluv platných smluv	47
5.4. Vývoj objemu vkladů.....	49
5.4.1. Podíl na trhu – vklady	50
5.5. Vývoj počtu a objemu úvěrů.....	61
5.5.1. Podíl na trhu - úvěry	65
5.6. Pozice na trhu jednotlivých stavebních spořitelen.....	73
5.7. Vývoj podílu úvěrů ze stavebního spoření a hypoték.....	74
5.8. Perspektivy stavebního spoření v České republice.....	77
6. Závěr	78
7. Seznam zdrojů.....	81
8. Seznam příloh	84

1. Úvod

Stavební spoření umožňuje zájemcům nejen získání prostředků na financování bydlení, ale také zhodnocení vkládaných peněz bez nutnosti využití ke stavebním či bytovým účelům.

Tento způsob spoření má v zahraničí dlouholetou historii. V České republice vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření v roce 1993. Základní model byl převzat z Německa a Rakouska. Ještě v tom samém roce vznikly čtyři stavební spořitelny, později se jejich počet rozrostl na šest. V současné době působí na trhu v České republice pět stavebních spořitelen, které musí mít pro svou činnost přidělenou licenci od České národní banky.

[17, on - line].

V České republice se stavební spoření stalo brzy velmi oblíbeným bankovním produktem. Zpočátku působení stavebních spořitelen bylo chápáno veřejností především jako výhodný nástroj pro zhodnocení peněz. Zájemci oceňovali především pevný úrokový výnos, možnost čerpání státní podpory a bezpečnost uložených peněz. Teprve postupem času začalo být využíváno i ke svému původnímu účelu – financování bydlení. Tento spořicí produkt stále oslovuje všechny generace. Mladí lidé se jeho prostřednictvím mohou osamostatnit. I střední generace často řeší své bytové potřeby – hledají kvalitnější bydlení, ať už formou rekonstrukce stávajícího, nebo rovnou pořízení nového. Stabilně je stavební spoření považováno za bezpečný spořicí produkt.

Zajištění vlastního bydlení je v současné době vnímáno jako velmi dobrá investice. K financování bydlení lze v zásadě využít dva hlavní systémy: hypotéční úvěr a stavební spoření. Tyto dvě možnosti vykazují řadu odlišností. Jak sám název napovídá, stavební spoření funguje na principu spoření a poté následného čerpání úvěru. Oba systémy mají svá specifika, a proto je vždy dobré pečlivě zvážit, která z nich je pro konkrétní potřebu výhodnější.

Důležitost bytové politiky, která úzce navazuje na politiku ekonomickou a sociální, si vláda uvědomuje. Základním působením státu je motivace občanů k tomu, aby si zajistili bydlení vlastními silami. Stát proto vynakládá nemalé prostředky na státní podporu stavebního spoření, ať už formou přímé státní podpory, či daňového zvýhodnění.

Za dvacet jedna let působení na trhu v České republice prošlo stavební spoření několika změnami – ať už se jednalo o snižování státní podpory či prodloužení vázací doby – vždy se po krátkém oslabení zájmu jeho oblíbenost vrátila. Stalo se tak vždy především

z důvodu jeho vysoké variability: toto spoření se dá snadno přizpůsobit momentálním potřebám uživatele a jeho aktuální situaci. V současné době je uzavřeno u všech pěti stavebních spořitelén dohromady bezmála pět miliónů smluv [15, on -line].

2. Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce je analyzovat a komparovat činnost stavebních spořitelén v České republice ve vybraných letech 2008 - 2013. Pomocí statistických metod je vyhodnocen vývoj počtu nově uzavřených smluv, vývoj počtu smluv ve fázi spoření, výše průměrných cílových částek, objemy vkladů a objemy úvěrů.

Pomocí výsledků vývoje sledovaných údajů jsou vyhodnoceny souvislosti s legislativními změnami a ekonomickými faktory, které ve vybraném období působily na činnost stavebních spořitelén.

Dosaženými výsledky je vyhodnoceno postavení jednotlivých stavebních spořitelén na trhu a jsou popsány perspektivy stavebního spoření v České republice.

Hlavním zdrojem pro zpracování analytické části byla data čerpaná ze zpráv uveřejňovaných Ministerstvem financí ČR dle reálu a výroční zprávy všech stavebních spořitelén. Získaná data byla statisticky vyhodnocena pomocí metod analýzy časových řad. Pro výpočty byl využit počítačový program Microsoft Excel 2010.

ANALÝZA ČASOVÝCH ŘAD

Analýza časových řad umožňuje popsat dynamiku vývoje sledovaných jevů a je významným nástrojem pro předvídaní sledovaného ukazatele v budoucnosti. Časovou řadou budeme rozumět posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru minulost – přítomnost [12, str. 38].

Časové řady, které byly využity v diplomové práci, lze označit jako intervalové, které vyjadřují, kolik věcí, událostí či případů vzniklo, nahromadilo se, spotřebovalo se nebo zaniklo za určitý časový interval.

Elementární charakteristiky časových řad slouží k rychlé informaci o charakteru a chování ukazatele v časové řadě. Slouží k tvorbě trendových funkcí, zvláště jde o diference. Tyto charakteristiky zachycují dynamiku časových řad, tedy charakter daného jevu v čase [7, str. 194].

V diplomové práci byla použita **první diference**, kterou lze charakterizovat jako rozdíly sousedních pozorování řady. Pro výpočet byl použit vzorec: $d_i = y_t - y_{t-1}$.

Řetězový index charakterizuje tempo růstu nebo poklesu daného ukazatele a lze jej označit i jako koeficient růstu. Vyjádřen v procentech charakterizuje relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě.

$$k_i = \frac{y_t}{y_{t-1}}$$

Průměrný koeficient růstu lze určit za celou časovou řadu a je nejčastěji definován jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů k_1 .

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\prod_{t=2}^n k_t} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

Průměrný koeficient růstu počítaný jako geometrický průměr lze použít v případě, vykazuje-li časová řada v podstatě monotónní vývoj [12, str. 38].

Tempo přírůstku definuje, o kolik procentních bodů se hodnota změnila oproti předchozímu období.

$$\delta_i = \frac{d_i}{y_{t-1}} = k_i - 1$$

Modely trendu. Tradičním způsobem popisu trendu časové řady je její vyrovnávání nějakou matematickou funkcí. Získáme tak souhrnnou informaci o charakteru hlavní tendence ve vývoji analyzovaného ukazatele v čase a navíc můžeme modelovat i další vývoj trendu v budoucnu, ovšem za předpokladu, že se jeho charakter v podstatě nezmění. V rozmanité nabídce trendových funkcí můžeme nalézt jak typy poměrně velmi jednoduché (přímka, exponenciála), u nichž není větším problémem, při znalosti aparátu regresní analýzy, pořídit odhady požadovaných parametrů, tak některé složitější tvary trendu, kde je třeba k sestavení funkce využít náročnějších statistických postup [3, str. 98].

V praxi se výběr trendové funkce provádí většinou empiricky. Strukturální parametry trendových funkcí se obvykle odhadnou pomocí nejmenších čtverců, kdy je požadováno, aby součet čtverců odchylek jednotlivých hodnot časové řady od trendu byl minimální:

$$\sum (y_i - y_i')^2 = \min$$

[12, str. 45].

Volba vhodného modelu trendu. Pro konstrukci matematicko-statistického modelu časové řady je důležitý odhad strukturálních parametrů trendové funkce. Procedura odhadu se týká nejen strukturálních parametrů modelu, ale také parametrů tzv. stochastické struktury modelu, nazývaných míry shody. Parametry stochastické struktury podávají informaci o stupni souladu empirických hodnot a teoretických hodnot, určených prostřednictvím modelu. Mají tedy významné použití při verifikaci modelu. Tyto parametry charakterizují stupeň souladu modelu se zjištěnými empirickými údaji. Ukazatelem sloužícím k syntetickému popisu stupně shody modelu s empirickými údaji, je index determinace I^2 :

$$I^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n (y_i - y_i')^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

Index determinace je bezrozměrné číslo, splňující relaci: $0 \leq I^2 \leq 1$. Za nejvhodnější trendovou funkci je poté pokládána ta, kde se hodnota I^2 nejvíce blíží jedné a model tak lépe popisuje zkoumaný jev.

Zvolení vhodného modelu je závislé na čtyřech kritériích:

- věcně ekonomická kritéria, to znamená, že trendová funkce by měla být volena na základě věcné analýzy zkoumaného jevu,
- vizualizace dat (na základě stanovení korelačního pole),
- vývoj elementárních charakteristik časových řad,
- použití indexu determinace.

V diplomové práci byly modelovány trendové funkce pomocí počítačového programu Microsoft Excel 2010. Na základě indexu determinace bylo voleno mezi těmito vyrovnávacími křivkami:

- lineární, kterou lze vyjádřit vzorcem $T_t = a + bt$
- kvadratickou, kterou lze vyjádřit $T_t = a + bt + ct^2$.

Prognostické modely: analýza časových řad slouží i k prognózování budoucího vývoje. Základem statistického prognózování je metoda extrapolace, která spočívá v tom, že se stanoví základní tendence (trend) ve vývoji sledované veličiny v rámci zvoleného časového období a predikcí je pak extrapolovaný trend. Mezi hlavní výhody prognostických postupů, které jsou založené na extrapolaci klasických modelů trendu, patří teoretická i výpočetní jednoduchost a dobrá interpretovatelnost dosažených výsledků. K analýze a prognóze stačí pouze informace o minulém vývoji jevu [12, str. 52].

3. Literární rešerše

Většina subjektů v ekonomice má zpravidla buď přebytek finančních prostředků, nebo naopak jejich nedostatek. Finanční trhy zajišťují přemístování finančních prostředků od přebytkových subjektů k deficitním subjektům formou obchodování. Finanční prostředky jsou tak využívány těmi subjekty, které je dokáží v daný okamžik využít nejefektivněji. Existence finančních trhů motivuje přebytkové subjekty k tvorbě úspor a deficitní subjekty k vypůjčování prostředků. Finanční trhy lze tedy definovat jako systém institucí a instrumentů, které zabezpečují pohyb peněz a kapitálu prostřednictvím různých finančních nástrojů mezi ekonomickými subjekty na základě nabídky a poptávky.

Část finančního trhu, kde probíhají obchody s krátkodobými dluhovými instrumenty a deriváty mezi bankami navzájem, představuje peněžní trh. Dominantní úlohu na peněžním trhu mají banky [10, str. 69].

Na českém bankovním trhu působí přes čtyřicet bank a poboček zahraničních bank. Nejvyšší podíl na trhu zaujímá skupina čtyř velkých univerzálních bank: Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a. s. a Unicredit, a. s. Vedle univerzálních bank je na trhu i pět specializovaných bank - stavebních spořitelen. Jejich vznik je podmíněn přidělením bankovní licence. Okruh jejich činnosti je definován zákonem a je omezen výhradně na stavební spoření a související produkty. Stavební spořitelny přijímají účelové vklady a v návaznosti na tyto vklady mohou, při splnění stanovených podmínek, poskytovat účelové stavební úvěry [10, str. 89].

První stavební spořitelny začaly vznikat v České republice v roce 1993. Využily dlouholetých zkušeností těchto speciálních bank z Německa a Rakouska, proto byly od začátku vnímány jako spolehlivé a bezpečné bankovní ústavy. V současné době působí na trhu v České republice pět stavebních spořitelen. [5, str. 14].

Stavební spoření je jednou z cest, jak financovat vlastní bydlení. Další možností je využití hypotečního úvěru. Z počátku své existence v České republice nebyly hypoteční úvěry příliš využívány především kvůli vysokým úrokovým sazbám, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení klientů. Se snižující se úrokovou sazbou začal postupně zájem klientů o hypoteční úvěry narůstat. [13, str. 39].

Každý z obou produktů má své výhody a nevýhody. Určující v rozhodování o způsobu financování bydlení jsou potřeby klienta. Výhody stavebního spoření lze spatřovat ve státní podpoře, pojištění vkladů a stálost sjednaných úrokových sazeb. Naspořené peníze lze

utrátit za cokoliv a na rozdíl od hypotečních úvěrů lze úvěrem ze stavebního spoření financovat i nákup družstevního bytu [14, str. 3].

3.1. Princip stavebního spoření

Princip tohoto spoření spočívá v tom, že účastníci spoření po určitou dobu spoří a po splnění dohodnutých podmínek získají zpět své zhodnocené úspory a navíc mají nárok na poskytnutí úvěru na bydlení [10, str. 108].

Finanční prostředky, které stavební spořitelny spravují, mohou investovat do finančních nástrojů s velmi nízkou mírou rizika, například do státních dluhopisů nebo pokladničních poukázek České národní banky apod. Zákon omezuje rizikové obchodní aktivity stavebních spořitelien. Tím je zajištěna vysoká bezpečnost stavebního spoření [14, on-line]. Z toho důvodu vykazuje tento finanční produkt poměrně vysokou stabilitu, protože se jedná o uzavřený systém s vysokou mírou samostatnosti a minimální závislosti na výkyvech peněžního trhu. Systém nabízí relativně dobré hodnocení úspor a zároveň možnost získání úvěru na bydlení s nízkým a neměnným úročením. Úvěry jsou poskytovány zásadně z vkladů ostatních klientů. Noví klienti přinášejí finanční prostředky pro momentální zájemce o úvěr na bydlení. Proto je velmi důležitá, v tomto uzavřeném systému, i role takových klientů, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jen jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor. Záleží pouze na klientovi, zda po dodržení podmínek smlouvu ukončí, anebo zda využije nabízení možnosti přidělení úvěru na bydlení.

Velkou výhodou pro klienty je stálost sjednaných podmínek. Stavební spořitelny garantují sjednanou úrokovou sazbu nejen pro fázi spoření, ale i pro poskytnutý úvěr. Klient tak získá jistotu na dlouhou dobu dopředu a může počítat se svými budoucími náklady. Výše měsíční splátky úvěru je předem stanovena. [5, str. 16].

Hlavními úkoly stavebního spoření je pomoci obyvatelům řešit bydlení a také výhodně a bezpečně zhodnocovat zájemcům úspory. Tento systém přináší výhodu i státu: se zájmem lidí o modernizaci bydlení přichází i poptávka po stavebních pracích. Část prostředků se tedy státu vrací ve formě daní odváděných stavebními firmami a podniky zabývajícími se zkvalitňováním bydlení.

Motivaci ke spoření posiluje státní podpora. Tuto lze využít především ve spořicí části, kdy je při dodržení sjednaných podmínek připsána na účet klienta záloha, která vklady

účastníka dále zhodnocuje. V úvěrové části nabízí stát klientů stavebních spořitelen daňové zvýhodnění: úroky z úvěru stavebního spoření lze odečíst od základu daně [9, str. 24].

Finanční prostředky, získané formou úvěru či meziúvěru, lze použít na financování bytových potřeb na území České republiky. Termín *bytové potřeby* definuje podrobně zákon o stavebním spoření. Bytovými potřebami účastníka (fyzické osoby) lze například rozumět:

- výstavba domu nebo bytu;
- změna stavby na dům nebo byt;
- koupě domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů;
- koupě pozemku za účelem výstavby domu nebo bytu;
- modernizace a rekonstrukce;
- splacení členského vkladu nebo podílu;
- splacení úvěru nebo zápůjčky, použitých na financování bytových potřeb.

[17, on - line].

3.2. Charakteristika základních pojmů

Provozovatel stavebního spoření

Stavební spoření může poskytovat pouze banka, která má k této činnosti udělenou licenci České národní banky. Stavební spořitelna podléhá bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak.

Rozdíl mezi běžnou bankou a stavební spořitelnou spočívá v tom, že stavební spořitelny poskytují úvěry ze stavebního spoření zásadně z vkladů ostatních účastníků, kdežto ostatní banky si na poskytované úvěry mohou vypůjčit i u jiné banky. Důležitým úkolem stavebních spořitelen je udržovat dlouhodobou rovnováhu mezi vklady a úvěry, kdy objem úvěrů nesmí překročit objem vkladů. Úroková míra úvěrů na bydlení je odvislá od úroků z vkladů účastníků stavebního spoření; stavební spořitelny tak tvoří částečně uzavřený finanční systém nezávislý na venkovním prostředí [5, str. 24].

Volné finanční prostředky smí stavební spořitelny použít pouze na vkladové účty u jiné banky, k nákupu státních dluhopisů, případně jiných dluhopisů, za které však převzal záruku stát [1, str. 20].

Každá stavební spořitelna si sestavuje pravidla, která uveřejňuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Tyto podmínky musí obsahovat nabízené druhy stavebního spoření, podmínky uzavírání a vyřizování smluv, úročení vkladů a úvěrů, strukturu stavebního spoření, předpoklady a postupy pro poskytování úvěrů, řízení při navrácení vkladů vypovězených smluv a postup při vyřizování smluv v případě zániku stavební spořitelny nebo odnětí licence. Všeobecné obchodní podmínky schvaluje Ministerstvo financí po dohodě s Českou národní bankou [1, str. 18].

Stavební spořitelna je povinna ze zákona všeobecné obchodní podmínky vhodným způsobem zveřejňovat. Před uzavřením smlouvy s nimi musí být zájemce o stavební spoření prokazatelně seznámen.

Účastník stavebního spoření

Podle zákona může stavební spoření uzavřít jakákoliv fyzická nebo právnická osoba. U fyzických osob není žádné věkové omezení. Za nezletilé účastníky navazuje smluvní vztah zákonný zástupce.

I když zákon nedefinuje žádná omezení pro fyzické osoby, zpravidla jsou smlouvy ze strany stavebních spořitelzen uzavírány jen s těmi účastníky, kteří v době podpisu smlouvy splňují podmínky pro získání státní podpory. Výjimku tvoří právnické osoby, které nárok na státní podporu nemají.

Státní podpora

Státní podpora (dále jen SP) přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem. Poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh.

Na SP má ze zákona nárok:

- a) občan České republiky,
- b) občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Podmínkou pro výplatu SP je dodržení vázací doby (v současnosti 6 let). Po tuto dobu nesmí být s uspořenou částkou nakládáno. Na SP má nárok i ten, kdo čerpá úvěr ze stavebního spoření.

SP je nástrojem aktivní bytové politiky státu a je realizována příspěvkem státu. Tato finanční podpora motivuje ke spoření, její výše se odvíjí od celkového objemu ročních vkladů účastníka. Od vzniku stavebního spoření se její výše několikrát změnila, a vždy se jednalo o snížení. V současné době je roční SP stanovena zákonem na 10% z naspořené částky, maximálně do výše 2 000 Kč [17, on - line].

Od roku 2004 lze zažádat o SP i u více smluv současně. Ta bude přiznána nejprve na smlouvu s nejstarším datem uzavření. Pokud nebude vyčerpán limit maximální výše SP, bude postupně připsána na další smlouvy podle stáří jejich vzniku, až do vyčerpání maximálního limitu SP na jedno rodné číslo.

Zásady a principy vztahů mezi stavebními spořitelny a Ministerstvem financí, v souladu s platnou právní úpravou, vymezuje příručka *ISKSP - Informační systém o státní podpoře stavebního spoření*. Tento dokument je mimo jiné i důležitým nástrojem kontroly dodržování podmínek pro poskytování SP ze stavebního spoření [19, on - line].

Zajímavé je i srovnání výše SP s ostatními zeměmi. Zatímco země bývalého východního bloku mají stanoven štedřejší maximální limit SP: např. v České republice v přepočtu přibližně 74 € a na Slovensku 66,39 € [21, on - line]; v zemích, kde má stavební spoření dlouholetou tradici, je maximální limit pro SP nižší, například v Německu 45 € [5, str. 13]. Vývoj výše SP v České republice lze sledovat v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1: Vývoj výše státní podpory u stavebního spoření v letech 1993 - 2011

	Výše státní podpory	Maximální limit
od 1. 4. 1993	25% z ročních vkladů účastníka	4 500 Kč
od 1. 1. 2004	15% z ročních vkladů účastníka	3 000 Kč
od 1. 1. 2011	10% z ročních vkladů účastníka	2 000 Kč

Zdroj: [17, on - line]

Celkový objem státní podpory od roku 2006, kdy dosáhl svého maxima, klesá. Současné hodnoty výdajů státu na SP jsou méně než třetinové ve srovnání s rokem 2005 [15, on - line].

Výdaje ze státního rozpočtu na SP jsou však kompenzovány výhodami pro stát: existuje bezpečný a stabilní pilíř financování bydlení, který postupně generuje stamiliardy korun

podporujících financování bydlení obyvatel. Stavební spořitelny představují stabilní systém, který je odolnější vůči výkyvům na bankovním trhu. Podstatný význam má i daňový multiplikační efekt z poskytovaných úvěrů, který generuje významné příjmy do státního rozpočtu.

Často diskutované téma je poskytování SP i těm účastníkům, kteří své naspořené prostředky nevyužijí za účelem bydlení, ale v podstatě na cokoliv, a to včetně SP. Vklady těchto takzvaných přátelských klientů významně přispívají k celkovému přílivu finančních prostředků, ze kterých jsou poskytovány úvěry. Objem těchto vkladů má nezanedbatelný vliv na příznivější podmínky poskytovaných úvěrů.

Smlouva o stavebním spoření

Smlouva se uzavírá mezi stavební spořitelnou a zájemcem, který se po uzavření smlouvy stává účastníkem stavebního spoření. Poskytovatel je ze zákona povinen seznámit zájemce o obsahu smlouvy před jejím uzavřením. Účastník se zavazuje ukládat ve stavební spořitelně vklady ve smluvené výši. V případě účastníka – fyzické osoby musí smlouva obsahovat prohlášení účastníka o tom, zda žádá o přiznání státní podpory. Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. Po splnění podmínek stanovených zákonem má účastník právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb [9, str. 4].

Smlouva musí obsahovat: cílovou částku, úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z poskytnutého úvěru. Dále podmínky, za kterých může účastník získat úvěr ze stavebního spoření, a také musí být uveden způsob jeho splácení [5, str. 14].

Varianty stavebního spoření

O jednotlivých tarifních variantách stavební spořitelny informují ve všeobecných obchodních podmínkách. Zvolená varianta určuje celkové nastavení smlouvy. Zpravidla vymezuje tyto parametry smlouvy:

- výši měsíčních vkladů klienta,
- koeficient hodnotícího čísla,
- výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru [9, str. 10].

Cílová částka

Cílová částka je definována jako objem finančních prostředků, který účastník stavebního spoření může obdržet od stavební spořitelny v okamžiku, kdy přechází z fáze spořicí do fáze úvěrové.

Její výše se zpravidla odvíjí od toho, jakým způsobem bude chtít klient finanční prostředky využít. Prvním faktorem, který výši cílové částky ovlivňuje, je částka, kterou chce klient naspořit, aby pokryl plánovanou potřebu. Dalším faktorem je výše částky, kterou chce (respektive může) měsíčně spořit. Cílová částka se skládá z vlastních vkladů klienta, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory. Je to tedy součet objemu finančních prostředků, které klient sám naspoří, zhodnotí úroky a státní podporou a objem prostředků získaných pomocí úvěru. Pro lepší představu znázorňuje cílovou částku graf č. 1.

Graf č. 1: Cílová částka



Zdroj: [9, str. 7]

Výše cílové částky se stanovuje na začátku smluvního vztahu a lze ji během spořicí fáze měnit – zvýšit či snížit. Uvádí se v celých tisících a její maximální výše není stanovena. Stavební spořitelny však zpravidla určují její minimální výši na 50 000 Kč.

Z cílové částky se vypočítává poplatek za uzavření smlouvy, dále výše měsíční úložky a případná výše měsíční splátky úvěru [9, str. 63].

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je číselný ukazatel, pomocí něhož stavební spořitelny bodově ohodnocují stav smlouvy k takzvanému termínu ohodnocení. Výše tohoto čísla hodnotí výkonnost a spolehlivost klienta pro případné poskytnutí úvěru. Jeho růst ovlivňuje délka spoření,

výše úroků získaných ze spoření, zvolená varianta spoření a výše celkových úspor v poměru k výši cílové částky. Stavební spořitelny určují minimální limit pro toto číslo, a pokud nenabylo požadované výše, nelze cílovou částku přidělit [9, str. 12].

Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny poskytují úvěry pouze na financování bytových potřeb účastníka, či osob jemu blízkých. Úvěr je poskytován jednak v souladu se zákonem o stavebním spoření a dále pak podle podmínek jednotlivých stavebních spořitelen. Podmínkou k jeho poskytnutí je přidělení cílové částky stavební spořitelnou. Jeho maximální výše je rozdílem mezi cílovou částkou a finančními prostředky naspořenými na účtu klienta [6, str. 63].

Jestliže cílem klienta bylo získání úvěru ze stavebního spoření a jeho využití pro bytové účely, je přidělení cílové částky jeho naplněním. Po přidělení cílové částky vzniká účastníkovi nárok na úvěr. Celkem získá vlastní vložené prostředky zhodnocené o státní podporu a úroky a dále získá finanční prostředky z úvěru. Podmínek k přidělení cílové částky je několik:

- přidělení cílové částky musí klient písemně potvrdit. Pokud klient toto neučiní, stavební spořitelna mu úvěr neposkytne a on může dále pokračovat ve spoření;
- klient musí být účastníkem stavebního spoření nejméně 24 měsíců. Tato lhůta je důležitá k zabránění příliš rychlého čerpání úvěrů, které by mohlo ohrozit stabilitu stavební spořitelny. Z toho důvodu je tato doba definovaná zákonem [5, str. 17].
- Klient musí naspořit příslušné procento z cílové částky, zpravidla je to v rozmezí 35 % až 50 % - dle zvoleného tarifu konkrétní spořitelny;
- klient musí dosáhnout hodnotícího čísla. Velikost tohoto ukazatele závisí především na výši cílové částky, zvolené variantě spoření, délce spoření a objemu vlastních prostředků. Dále se hodnotí způsob spoření – zda klient spoří pravidelně, či jednorázově. Všechny tyto ukazatele mají za cíl dodržet určitou spravedlnost v pořadí přidělování úvěrů.

Překlenovací úvěr

Účastníkům, kteří ještě nesplnili podmínky pro přidělení cílové částky, umožňují stavební spořitelny překlenout čekací dobu na řádný úvěr takzvaným překlenovacím úvěrem (někdy též meziúvěrem). Může být poskytnut až do výše cílové částky a je také určen pouze k financování bytových potřeb. Je poskytován maximálně na 4 roky. O překlenovací úvěr na jednu smlouvu může klient žádat pouze jednou. Tento úvěr je úročen úrokovou sazbou podle vyhlášených podmínek k datu podání žádosti. Tato úroková sazba je až do přidělení cílové částky neměnná. Pro její stanovení je rozhodující výše hodnotícího čísla. Pro překlenovací úvěry platí zásada, že je stavební spořitelny nemohou poskytovat, pokud by ohrozily zdroje určené k řádným úvěrům [1, str. 23].

Poplatky

Kvůli konkurenčnímu prostředí se poplatky všech stavebních spořitelen pohybují téměř ve stejné výši. Pro zájemce o stavební spoření se stává prvním nejaktuálnějším poplatkem úhrada za uzavření smlouvy. Jeho výše se odvíjí od výše cílové částky a v současné době je u všech stavebních spořitelen stejná – 1 % z cílové částky. U jednotlivých spořitelen se však liší maximálním limitem. Například u Modré pyramidy je stanoven maximální vstupní poplatek za uzavření smlouvy 10 000 Kč, [20, on - line]; bez omezení je u Stavební spořitelny České spořitelny, kde klient vždy platí 1 % z cílové částky [23, on - line].

V rámci konkurenčního boje některé spořitelny klientům odpouštějí část nebo rovnou celý vstupní poplatek v průběhu časově omezených akcí. Tyto slevy se nejčastěji zaměřují na smlouvy uzavírané se zástupci nezletilých klientů, případně na smlouvy, které jsou uzavírány on – line.

Nejvíce frekventovanými poplatky jsou platby za vedení účtu u stavební spořitelny, za zasílání papírového výpisu z účtu a poplatek za předčasné ukončení smlouvy (nedodržení vázací doby). Přehled nejčastějších poplatků je uveden v Příloze č. 1.

Vázací doba

Vázací doba je lhůta, kterou je nutné dodržet, aby vznikl nárok na výplatu státní podpory. Klient po tuto dobu nemůže nakládat s financemi na svém spořicímu účtu. Výjimkou je využití meziúvěru, kdy nárok na státní podporu nezanikne. Od roku 2004 je vázací doba šestiletá (do té doby pětiletá). Po jejím skončení smlouva automaticky nekončí a klient

může dál pokračovat ve spoření. V případě nedodržení vázací doby je stavební spořitelna oprávněna si účtovat poplatek dle aktuálního sazebníku.

Smyslem vázací doby je částečný příslib budoucího toku finančních prostředků, se kterými můžou stavební spořitelny v následujících letech počítat.

3.3. Průběh stavebního spoření

Stavební spoření se v zásadě skládá ze dvou fází: spořicí a úvěrové. Je na klientovi, zda využije pouze spořicí část, anebo zvolí i možnost čerpání úvěru na bydlení. Toto není třeba rozhodnout na začátku spoření, klient může smlouvu upravovat v průběhu spoření dle svých potřeb. Zároveň však musí dodržet podmínky definované stavební spořitelnou.

3.3.1. Spořicí fáze

Ve spořicí fázi klient ukládá finanční prostředky na vkladový účet. Na svůj účet může posílat pravidelné měsíční vklady, jejichž výše se odvíjí od cílové částky. Další možnou variantou je jednorázový vklad, takzvané předplacení. Lze také využít možnosti, kdy jsou všechny prostředky vloženy na účet stavební spořitelny až na konci roku. Tento způsob nijak neohroží možnost získání státní podpory za aktuální rok. Vkládané prostředky jsou úročeny smluvenou úrokovou sazbou. Každý rok klientovi je na jeho účet připsána státní podpora ve výši stanovené zákonem, odvíjející se od celkové výše ročního vkladu klienta. Během spořicí fáze může klient po dohodě se stavební spořitelnou měnit parametry smlouvy tak, aby co nejvíce vyhovovaly jeho momentálním potřebám a plánům. Lze také smlouvu kdykoliv vypovědět, ale výpověď podaná před koncem vázací doby znamená pro klienta ztrátu nároku na státní podporu a povinnost uhradit poplatek za předčasné ukončení smlouvy. Zároveň se předčasnou výpovědí vzdává nároku na přidělení a poskytnutí úvěru [5, str. 19].

Délka spořicí fáze není ve smlouvě předem stanovena, jsou zde uvedeny pouze události, v jejichž důsledku spořicí fáze končí. Princip stavebního spoření předpokládá, že spoření bude ukončeno po vázací době, a poté bude následovat žádost o úvěr. Kromě tohoto způsobu může být spořicí fáze ukončena ještě několika dalšími způsoby, například vyplacením zůstatku spořicího účtu na základě výpovědi smlouvy, přidělením cílové částky překlenovacího úvěru, či úmrtím účastníka stavebního spoření [9, str. 29].

Všechny naspořené prostředky může klient použít na cokoliv. Další možností, jak peníze ze stavebního spoření využít, je zažádat o přidělení cílové částky s následným čerpáním úvěru.

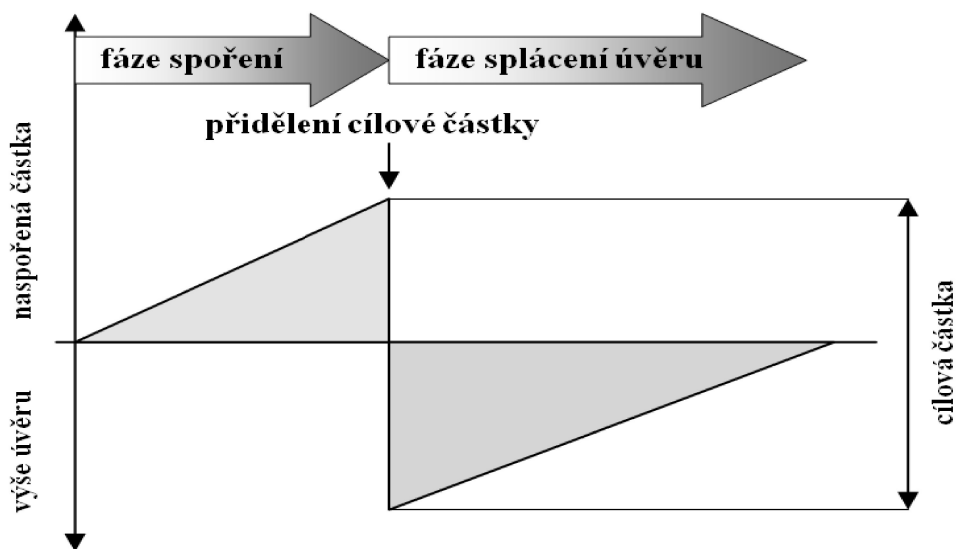
3.3.2. Úvěrová fáze

Úvěrová fáze je období, kdy klient splácí úvěr poskytnutý stavební spořitelnou. Pro získání úvěru je nutné splnit podmínky pro přidělení cílové částky. Pak může požádat o poskytnutí úvěru a následně jej čerpat. V některých případech nastane situace, kdy klient nutně potřebuje řešit svoji bytovou potřebu dříve, než splní podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. Pak lze požádat stavební spořitelnu o překlenovací úvěr, někdy také nazývaný meziúvěr. Nedostatek prostředků na spořicí účet v době poskytnutí meziúvěru lze řešit takzvaným dospořováním až do doby, kdy úspory dosáhnou úrovně nutné pro poskytnutí úvěru [9, str. 65].

Ve fázi překlenovacího úvěru klient dále spoří, takže obě fáze, spořicí i úvěrová, běží současně. Měsíční platba klienta se skládá z pravidelného dohodnutého vkladu a zároveň ze splátky úroků z překlenovacího úvěru.

Odlišností oproti řádným úvěrům je úroková sazba - ta není u meziúvěrů regulována zákonem, a tak není povinností stavební spořitelny zachovat pevnou úrokovou sazbu až do konce splatnosti. V současné době využívají stavební spořitelny toho, že mají dostatek primárních zdrojů. Předpokladem pro výhodné úročení i u překlenovacích úvěrů je skutečnost, že nebude ohroženo čerpání řádných úvěrů. České stavební spořitelny proto nabízely - a stále ještě nabízejí - pevné úrokové sazby i pro překlenovací úvěry. Jako prevenci proti nepříznivému vývoji a ohrožení řádných úvěrů začínají u překlenovacích úvěrů fixaci úrokových sazeb postupně omezovat [5, str. 119]. Průběh stavebního spoření lze sledovat v grafu č. 3.

Graf č. 3: Průběh stavebního spoření.



Zdroj: [5, str. 17].

3.3.3. Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření může vypovědět kdykoliv během jejího trvání účastník i provozovatel. Účastník může vypovědět smlouvy bez udání důvodu a musí obsahovat pokyny k výplatě zůstatku jeho účtu u stavební spořitelny. Za nezletilého účastníka vypovídá smlouvu zákonný zástupce. K výpovědi ze strany stavební spořitelny může dojít pouze při závažném porušení smlouvy ze strany účastníka stavebního spoření [9, str. 17].

Výpovědní lhůta bývá zpravidla 3 měsíce a je stanovena všeobecnými obchodními podmínkami jednotlivých stavebních spořitelen.

3.4. Změny ve stavebním spoření

Za dobu své existence prošlo stavební spoření v České republice několika změnami. Každá zásadní změna vyvolala počáteční pokles zájmu klientů, zanedlouho však stavební spoření opět získalo svoji popularitu zpět.

První zásadní úprava proběhla v roce 2004, kdy se státní podpora snížila z 25 % roční naspořené částky na 15%. Zároveň se snížil maximální limit státní podpory ze 4 500 Kč na 3000 Kč. V roce 2011 došlo k dalšímu snížení státní podpory – na 10 % z roční

naspořené částky a k úpravě maximální výše státní podpory na 2000 Kč. Další změnou bylo prodloužení vázací doby v roce 2004 z 5 na 6 let. V roce 2011 byla zrušena daňová výjimka z vkladů. Jednoduchý přehled nejdůležitějších změn předkládá tabulka č. 2.

Tabulka č 2: Hlavní změny ve stavební spoření v České republice v letech 1993 – 2011

	od 1. 4. 1993	od 1. 1. 2004	od 1. 1. 2011
státní podpora	25%	15%	10%
maximální limit SP	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
vázací doba	5 let	6 let	6 let
daňová výjimka	ano	ano	ne

Zdroj: [17, on - line]

3.4.1. Změny v roce 2014

Novela Občanského zákoníku v roce 2014 přinesla několik změn i ve stavebním spoření. Smlouvu o stavebním spoření již není nutné uzavírat písemně v papírové podobě. Při uzavírání smlouvy je možné využít moderní digitální technologie a stavební spořitelny můžou smlouvu zaslat klientovi například prostřednictvím emailu.

Zásadní změna nastala u vyplácení finančních prostředků ze smluv nezletilých účastníků. Jsou více chráněna práva dítěte, a tak již nebude tak snadné se k naspořeným penězům dostat. Pro výběr před 18. rokem účastníka je nutný souhlas opatrovnického soudu.

Zatímco dříve mohl dědic pokračovat ve spoření na smlouvu zemřelého účastníka, od roku 2014 platí, že taková smlouva bude vždy ukončena a vypořádána. Úmrtím klienta smlouva zaniká a finanční prostředky se stávají předmětem dědického řízení. Státní podpora je v tomto případě vyplácena i bez podmínky dodržení vázací doby.

3.5. Legislativa

Stavební spoření se řídí platnou legislativou. Pravidla určuje zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a zákon o bankách.

Základním právním předpisem pro provozování stavebního spoření, činnost stavební spořitelny a stanovení parametrů produktu je zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb.,

o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Zákon nabyl účinnosti dne 1. 4. 1993. Stavební spoření je upraveno i Vyhláškou Ministerstva financí číslo 106/1993 Sb., kterou se stanoví náležitosti žádosti o souhlas se zřízením stavební spořitelny. Vyhláškou č. 236/2005 Sb., se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady číslo 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů [17, on - line].

Stavební spořitelny se musí řídit i zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, který upravuje jejich činnost, pokud není dáno zákonem o stavebním spoření. Pak je příslušná úprava totožná pro běžné banky i pro stavební spořitelny.

4. Charakteristika trhu se stavebním spořením v ČR

Stavební spořitelny začaly v České republice podnikat na začátku 90. let. Stavební spoření začalo nabízet celkem šest stavebních spořitelen. Většina stavebních spořitelen vstoupila na trh se zahraniční účastí a zároveň tedy i s bohatými zkušenostmi a stabilním zázemím. Proto byly a jsou stavební spořitelny v České republice vnímány jako spolehlivé a bezpečné finanční ústavy. V roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelny [5, str. 14].

4.1. Stavební spořitelny

V současné době figuruje na trhu se stavebním spořením v České republice pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České spořitelny,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Modrá pyramida stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna.

Systém fungování je pro všechny stavební spořitelny definován zákonem. V rámci konkurence nabízí každá spořitelna trochu jiné podmínky a nastavení – ty však musí respektovat zákon o stavebním spoření.

Českomoravská stavební spořitelna



Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (dále jen ČMSS) byla založena 26. června 1993. Zakladatelskou smlouvu podepsali zástupci Investiční banky, a. s., Poštovní spořitelny, a. s., a BausparkasseSchwäbischHall AG. Činnost ČMSS byla oficiálně zahájena 8. září 1993 a do konce roku 1993 evidovala tato spořitelna téměř 100 000 uzavřených smluv o

stavebním spoření. Objem všech cílových částek činil 14 miliard korun a klienti si u ČMSS uložili přibližně 400 milionů korun [18, on - line].

Maskot ČMSS – liška – se stal v České republice nadlouho synonymem pro stavební spoření. ČMSS je dlouhodobě nejvýkonnější stavební spořitelnou. Pracuje pro ni přibližně 2 200 finančních poradců a jako jedna ze dvou stavebních spořitelen využívá k nabídce stavebního spoření širokou síť poboček České pošty. S Českou poštou začala spolupracovat krátce po svém vzniku, již v roce 1993.

Akcionáři ČMSS jsou Československá obchodní banka, a. s. (dále jen ČSOB) a BausparkasseSchwäbischHall AG (dále jen BSH). ČSOB je majoritním vlastníkem akcií Českomoravské stavební spořitelny, vlastní 55 %. ČSOB působí jako univerzální banka. Byla založena v roce 1964 a privatizována byla v roce 1999. Majoritním vlastníkem a od roku 2007 jediným akcionářem je belgická KBC Bank. Skupina ČSOB je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb v České republice. Díky kombinaci značek ČSOB, Era, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka a ČMSS zaujímá Skupina ČSOB silné pozice ve všech segmentech finančního trhu.

BSH vlastní 45 % akcií ČMSS. Je největší stavební spořitelnou v Německu. Byla založena v roce 1931 v Kolíně nad Rýnem. SchwäbischHall je vlastněná bankovní skupinou Volksbanken a Raiffeisenbanken a je pevně zakotvena ve svazu družstevních bank FinanzVerbund [18, on - line].

Stavební spořitelna České spořitelny



Stavební spořitelna České spořitelny (dále jen SSČS) je akciovou společností, která vstoupila na trh v České republice v polovině roku 1994. Stoprocentní podíl akcií vlastní Česká spořitelna, a. s. Známa je též pod názvem Buřinka [23, on - line].

Raiffeisen stavební spořitelna



Raiffeisen stavební spořitelna (dále jen RSTS) byla založena v roce 1993 pod názvem AR stavební spořitelna. Byla vůbec první stavební spořitelnou v České republice. V roce 1998 se stala součástí finanční skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. K zásadnímu růstu došlo v roce 2008, kdy se sloučila s HYPO stavební spořitelnou a stala se jejím univerzálním právním nástupcem.

Raiffeisen stavební spořitelna je součástí finanční skupiny Raiffeisen v České republice. Má zázemí největší soukromé finanční skupiny působící na rakouském trhu. Její tradice sahá až do roku 1862. Emblémem a zároveň ochrannou známkou skupiny Raiffeisen jsou dvě zkřížené koňské hlavy. Tento znak symbolizuje ochranu před zlem a útrapami [22, on – line].

Majoritním vlastníkem s 90 % je Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH. Její mateřská společnost Raiffeisen Bausparkasse je přední rakouskou stavební spořitelnou. Rakouský trh stavebního spoření představují čtyři stavební spořitelny, z nichž Raiffeisen Bausparkasse drží vedoucí pozici jak v oblasti stavebního spoření, tak v oblasti úvěrů ze stavebního spoření. Raiffeisen Bausparkasse vznikla již v roce 1961 a má v Rakousku 1,8 miliónů klientů [22, on – line].

Raiffeisenbank a.s. drží zbývajících 10 % akcií. Od roku 1993 nabízí v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. Raiffeisenbank, a.s. poskytuje své služby ve více než 120 pobočkách a klientských centrech [22, on – line].

RSTS se na základě výběrového řízení stala partnerem České pošty od 1. dubna 2011 a tímto krokem významně rozšířila svoji servisní síť. Zájemci mohou stavební spoření RSTS uzavřít také na více než 3 000 pobočkách České pošty, s. p.

Modrá pyramida stavební spořitelna



Modrá pyramida stavební spořitelna (dále jen MPSS) je jednou ze společností Skupiny Komerční banky, která vlastní 100 % podíl akcií Modré pyramidy. Svoji činnost začala v prosinci roku 1993 [20, on - line].

Wüstenrot – stavební spořitelna



Wüstenrot – stavební spořitelna (dále jen WSS) vstoupila na český trh rovněž v roce 1993. Jejími hlavními akcionáři jsou Wüstenrot & Württembergische s 55,92 % podílem, Bausparkase Wüstenrot AG s 43,5 %, Svaz českých a moravských družstev s 0,40% a SBD Hradec Králové s 0,18 % podílu [24, on - line].

4.2. Organizace stavebních spořitel

Asociace českých stavebních spořitel

Asociace českých stavebních spořitel sdružuje všech pět stavebních spořitel. Vznikla v roce 2000 za účelem ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitel působících v České republice. Vzniku asociace předcházela neformální spolupráce členů v rámci pracovního grémia. Všichni členové jsou zároveň členy České bankovní asociace, která sdružuje finanční instituce v České republice. Rovněž tak jsou i členy Evropského sdružení stavebních spořitel.

Asociace českých stavebních spořitel si klade za cíl především vytvářet optimální zázemí systému stavebního spoření. Usiluje o vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb obyvatel. Snaží se o upevňování důvěry občanů ve spolehlivost a funkčnost stavebního spoření. Spolupracuje s orgány státní správy, především v oblasti rozvoje stavebního spoření. V neposlední řadě tato asociace udržuje úzké kontakty

s ostatními stavebními spořitelny v Evropě a podílí se na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen [15, on - line].

Evropské sdružení stavebních spořitelen

Evropské sdružení stavebních spořitelen (dále jen EuBV) spojuje úvěrové a jiné instituce podporující financování bydlení. Mezi hlavní priority sdružení patří propagovat myšlenku vlastnictví nemovitosti k bydlení. EuBV zastupuje zájmy svých členů v Evropské unii; zajišťuje informovanost svých členů o vývoji evropské integrace a o činnosti orgánů Evropské unie a podporuje a zintenzivňuje výměnu informací a zkušeností mezi svými členy na poli financování bydlení a bytové politiky [15, str. on - line].

Zprostředkovatelé prodeje stavebního spoření

Stavební spořitelny využívají k prodeji svých produktů širokou síť finančních poradců. Dvě z nich zvolily jako svého partnera a zprostředkovatele také Českou poštu, s. p.

Česká pošta, s. p. se od 1. ledna 1993 stala státním podnikem a mohla tak po dlouholeté odluce navázat na nejlepší tradice Československé pošty z první republiky. Prvořadým úkolem bylo prokázat svoji životaschopnost a smysluplnost v podmínkách tržního hospodářství. Kromě širokého spektra poštovních služeb poskytuje Česká pošta i služby a produkty aliančních partnerů. Cílem výběru bankovních a pojišťovacích služeb poskytovaných prostřednictvím České pošty je uspokojit základní potřeby běžného klienta v této oblasti. Mezi nejvýznamnější partnery České pošty patří Československá obchodní banka, která prodává své produkty prostřednictvím České pošty pod značkou Era, dříve Poštovní spořitelna. Další spolupráce s touto bankou spočívá v nabídce produktů Penzijní společnosti ČSOB. Významným partnerem je i Česká pojišťovna a Penzijní společnost České pojišťovny. S Českou poštou spolupracují dvě z pěti stavebních spořitelen: ČMSS a RSTS. Zatímco Českomoravská stavební spořitelna zahájila spolupráci s Českou poštou krátce po svém vzniku, již v roce 1993, Raiffeisen stavební spořitelna se stala partnerem České pošty až v dubnu 2011. Obě stavební spořitelny tak mají díky tomuto kroku k dispozici více než 3 000 obchodních míst na přepážkách České pošty [16, on - line].

5. Výsledky analýzy

V praktické části diplomové práce byly analyzovány výsledky vývoje hlavních ukazatelů za všechny stavební spořitelny celkem. Vybrané údaje jednotlivých stavebních spořitelem byly porovnány s celkovými výsledky všech stavebních spořitelem za roky 2008 – 2013. Toto období bylo vybráno na základě rozhodnutí státu snížit od 1. 1. 2011 státní podporu z dosavadních 15 % z naspořené částky na 10 % a zároveň snížit maximální limit státní podpory z původních 3 000 Kč na 2 000 Kč. Dalším faktorem, který ovlivnil stanovení rozpětí analyzovaných let, byla skutečnost, že od 1. 4. 2011 navázala RSTS spolupráci s Českou poštou, s. p., a tím získala navíc přes 3 000 obchodních míst na přepážkách České pošty, s. p.

Podkladové údaje byly čerpány z dat uveřejňovaných Ministerstvem financí České republiky a z výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelem.

5.1. Vývoj počtu nově uzavřených smluv

Vývoj počtu nových smluv uzavřených u stavebních spořitelem poskytuje přehled o zájmu občanů o stavební spoření. Počet nových smluv uzavřených všemi stavebními spořitelny za sledované šestileté období činil celkem 3 106 662 kusů. Průměrně to bylo 517 777 nových smluv za rok. Jejich počet však meziročně kolísal, jak je patrné z tabulky č. 3.

Tabulka č. 3: Vývoj počtu nových smluv v letech 2008 – 2013 (v ks)

rok	počet nových smluv (ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	705 463	x	x	x
2009	575 292	-130 171	-18,45	81,55
2010	532 765	-42 527	-7,39	92,61
2011	410 461	-122 304	-22,96	77,04
2012	433 093	22 632	5,51	105,51
2013	449 588	16 495	3,81	103,81
celkem	3 106 662	x	x	x

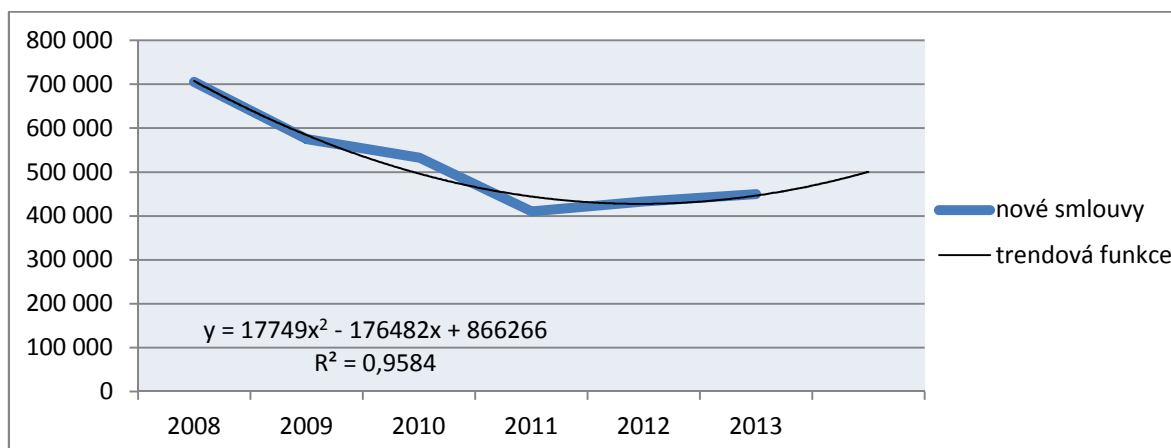
Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Rok 2008 byl pro stavební spořitelny z hlediska počtu nově založených smluv za sledované období nejúspěšnější. Bylo založeno více jak 705 000 nových smluv o stavebním spoření. V roce 2009 poklesl počet nových smluv o 18,45 procentního bodu (dále jen p. b.), což znamenalo snížení o 130 171 kusů. Tento výsledek ovlivnilo několik faktorů. Hlavním důvodem poklesu nových smluv byl nepříznivý vývoj národního hospodářství. Pokles počtu pracovních příležitostí na trhu práce způsobil nejistotu a snížil zájem klientů o střednědobé spoření. Mimořádnou situaci na trhu se stavebním spořením vyvolala skutečnost, že počínaje rokem 2004 byla prodloužena vázací doba z pěti na šest let. Proto nemohla být v roce 2009 ukončena žádná smlouva o stavebním spoření z důvodu skončení vázací lhůty. Klienti tedy dále pokračovali ve spoření a počet následných uzavřených smluv se snížil. Rok 2010 zaznamenal další mírnější pokles nových smluv, celkem o 7,39 p. b., což znamenalo pokles o 42 527 kusů. I když se v roce 2010 začala česká ekonomika dostávat z recese, klientů stavebním spořitelnám nepřibývalo. Za jeden z faktorů ovlivňujících zájem o stavební spoření bylo možné určit rostoucí nezaměstnanost, která na konci roku 2010 dosáhla 9,2 %. V roce 2011 bylo uzavřeno nejméně nových smluv za sledované období, pouhých 410 461 kusů, což představovalo meziroční pokles o téměř 23 procentních bodů. Produkce stavebních spořitelen byla v tomto roce nejvíce ovlivněna přijatými vládními úspornými opatřeními, kdy se maximální limit státní podpory snížil z původních 3 000 Kč na 2 000 Kč. Další negativní změnou bylo rozhodnutí o zdanění výnosů ve výši 15 %, které dosud měly daňovou výjimku. Rok 2012 přinesl mírné oživení na trhu stavebního spoření a pozvolný návrat důvěry občanů ve stavební spoření. Oproti neúspěšnému předchozímu roku bylo uzavřeno o 22 632 smluv více. I přes snížení státní podpory začalo být stavební spoření opět vnímáno výhodným spořicí produkt. V roce 2013 se česká ekonomika vymanila z recese a rok 2013 zakončila v pozitivních číslech. Bylo založeno téměř 450 000 smluv o stavebním spoření, což znamenalo nárůst oproti předchozímu roku o 3,81 p. b.

Mezi hlavní faktory ovlivňující trh stavebního spoření patřila výše státní podpory, míra inflace a míra nezaměstnanosti. To vše ovlivňovalo schopnost a ochotu lidí spořit a investovat do vlastního bydlení.

Graf č. 3 znázorňuje vývoj počtu nových smluv ve sledovaném období a pomocí trendové funkce určuje možný budoucí vývoj pro následující rok.

Graf č. 3: Vývoj počtu nových smluv všech stavebních spořitelén v letech 2008 – 2013 (v ks)



Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování.

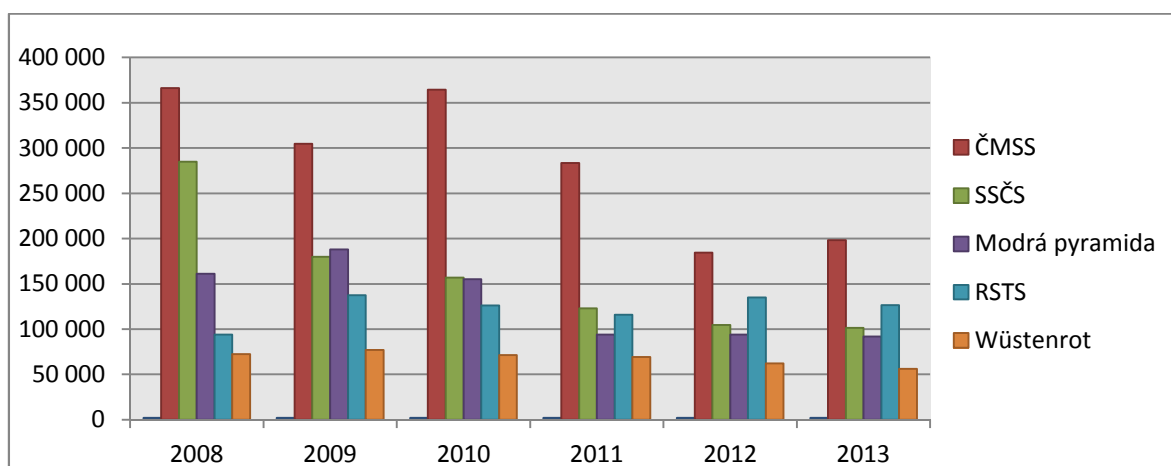
Zvolená trendová funkce v grafu č. 3 poměrně věrně kopíruje vývoj časové řady a index determinace vykazuje vysokou míru spolehlivosti. Lze tedy předpokládat, že při zachování stávajících podmínek se počet nových smluv v roce 2014 zvýší o 51 005 kusů na celkových 500 593 kusů, což znamená tempo přírůstku o 11,34 p. b.

5.1.2. Podíl na trhu – nové smlouvy

Jak bylo popsáno v předchozím textu, počet nových smluv je pro stavební spořitelny důležitým marketingovým údajem. Proto stavební spořitelny ve svých výročních zprávách uváděly počet nových smluv i s počtem navýšení cílových částek. Z toho důvodu součet nových smluv od jednotlivých spořitelén převyšoval počet nových smluv uváděných Ministerstvem financí.

Byly zpracovány výsledky jednotlivých stavebních spořitelén v oblasti nových smluv a byly porovnány podíly nově uzavřených smluv včetně navýšení s celkovým počtem nově uzavřených smluv za všechny stavební spořitelny. Podíly stavebních spořitelén za jednotlivé roky dokládá graf č. 4.

Graf č. 4: Podíl počtu nových smluv všech stavebních spořitelen v letech 2008 – 2013 (v ks)



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen + vlastní zpracování

Z grafu č. 4 vyplývá, že vedoucí postavení ve všech sledovaných letech obsadila ČMSS. Výraznější podíl měla v roce 2008 Stavební spořitelna České spořitelny, v následujících letech však její poměr klesl k úrovni ostatních zbývajících stavebních spořitelen. Nejmenší podíl na trhu měla po celou dobu sledování Wüstenrot stavební spořitelna.

Českomoravská stavební spořitelna

Vývoj počtu nových smluv u stavební spořitelny s nejvyšším podílem na trhu dokládá tabulka č. 4.

Tabulka č. 4: Vývoj počtu nových smluv ČMSS v letech 2008 - 2013 (v ks)

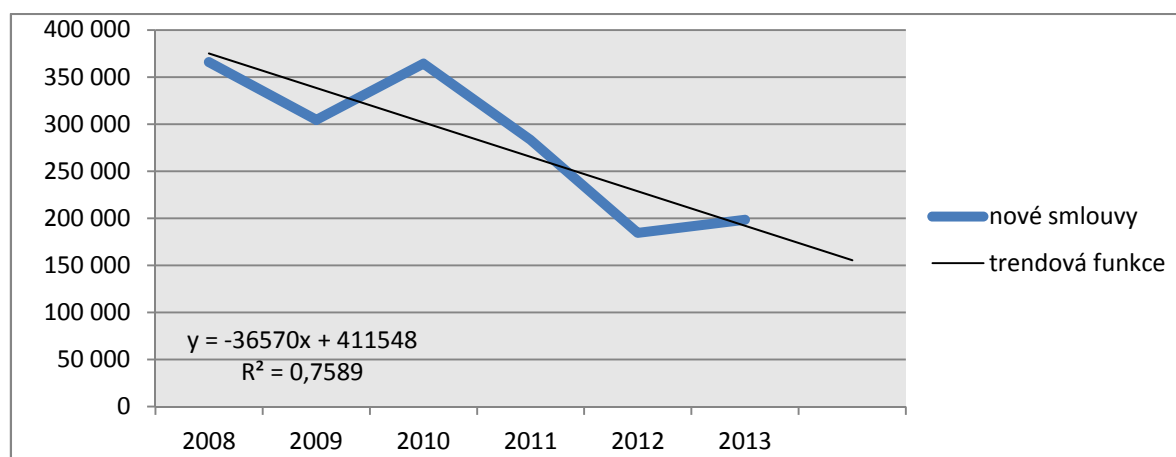
rok	počet nových smluv (ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	366 106	x	x	x
2009	304 673	-61 433	-16,78	83,22
2010	364 277	59 604	19,56	119,56
2011	283 363	-80 914	-22,21	77,79
2012	184 501	-98 862	-34,89	65,11
2013	198 405	13 904	7,54	107,54
celkem	1 701 325	x	x	x

Zdroj: Výroční zprávy ČMSS + vlastní zpracování

V roce 2009 zaznamenala ČMSS v porovnání s ostatními stavebními spořitelny vyšší pokles počtu nových smluv. Zatímco se počet nových smluv u všech stavebních spořitelen

snížil jen o 9,34 p. b., ČMSS trčila v tomto roce o 16,78 p. b. Opačně ve srovnání se všemi stavebními spořitelny dopadl pro ČMSS následující rok 2010 - podařilo se jí počet nových smluv navýšit o 19,56 p. b. Její klienti reagovali na avizované změny ve stavebním spoření a v roce 2010 uzavřeli o téměř 60 000 smluv více než v předchozím roce. Tímto krokem se snažili zajistit si dosavadní výhodné podmínky na šest let dopředu. Ve své výroční zprávě připisovala ČMSS úspěch tohoto roku i akcím na podporu prodeje a tradičně silnému závěru roku. Kvůli změně zákona v roce 2011 došlo k poklesu počtu nových smluv u všech stavebních spořitelen a vývoj tohoto ukazatele u ČMSS kopíroval všechny stavební spořitelny: její propad činil přibližně 22 % p. b. Nejhorším rokem pro ČMSS byl rok 2012, kdy počet nových smluv této stavební spořitelny klesl oproti předchozímu roku o 34,89 % p. b. Jako jednu z příčin tohoto propadu lze vysledovat začátek spolupráce RSTS s Českou poštou, s. p., která dosud spolupracovala pouze s jedinou stavební spořitelnou, a to právě s ČMSS. V posledním roce sledovaného období se počet nových smluv u ČMSS mírně zvýšil – o 13 904 kusů, což představovalo 7,54 p. b. Pro stavební spořitelny znamenal rok 2013 pokles počtu nových smluv o necelý jeden procentní bod, avšak ČMSS vykazovala meziroční nárůst. Jedním z vlivů na tuto skutečnost měl i razantní pokles nových smluv předchozím roce a návrat klientů k ČMSS z důvodu ztrátní nabídky pro věrné klienty. Vývoj počtu nových smluv uzavřených u ČMSS a odhad budoucího trendu znázorňuje graf č. 5.

Graf č. 5: Vývoj počtu nových smluv ČMSS v letech 2008 - 2013 (v ks)



Zdroj: Výroční zprávy ČMSS + vlastní zpracování

Na základě předchozího vývoje lze pro rok 2014 předpokládat, při zachování stávajících podmínek, pokles nových smluv u ČMSS o 42 847 kusů na 155 558 kusů celkem. Spolehlivost predikce je 76 %.

Stavební spořitelna České spořitelny

SSČS uváděla ve svých výročních zprávách zaokrouhlené počty nových smluv. Jak se vyvíjel počet nových smluv dokládá tabulka č. 6.

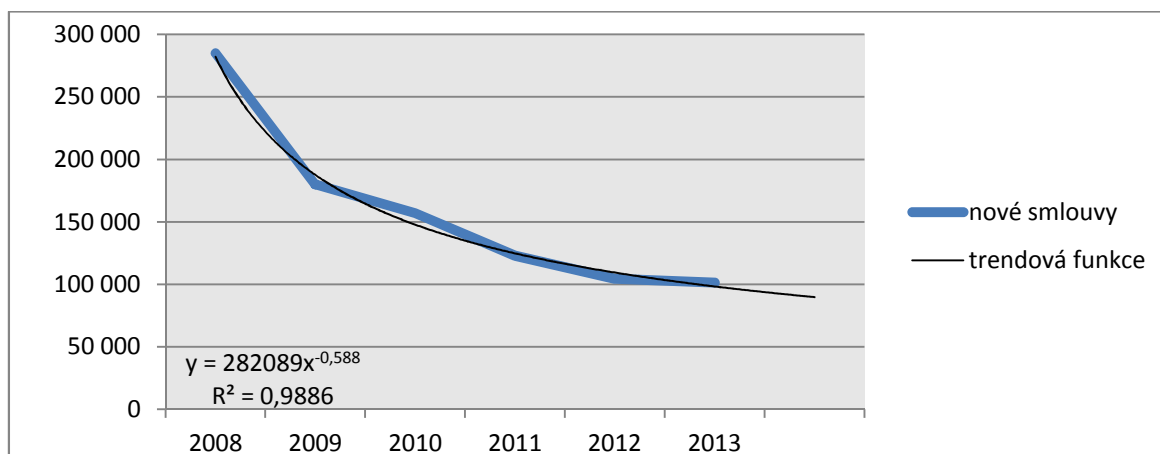
Tabulka č. 6: Vývoj počtu nových smluv SSČS v letech 2008 - 2013 (v ks)

rok	počet nových smluv (ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	285 000	x	x	x
2009	180 000	-105 000	-36,84	63,16
2010	156 900	-23 100	-12,83	87,17
2011	123 000	-33 900	-21,61	78,39
2012	104 500	-18 500	-15,04	84,96
2013	101 500	-3 000	-2,87	97,13
celkem	950 900	x	x	x

Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování

V roce 2009 vykazovaly všechny stavební spořitelny pokles v počtu nových smluv o 18,45 p. b. SSČS klesl tento údaj meziročně o 36,84 p. b. - uzavřela o 105 000 smluv méně. SSČS komentovala tento propad ve své výroční zprávě jako pokles zájmu klientů o navyšování smluv. I rok 2010 znamenal pro SSČS vyšší ztrátu než u ostatních stavebních spořitelny. Počet nových smluv v tomto roce u všech celkem klesl o 7,39 p. b. SSČS tratila 12,33 p. b., což pro ni znamenalo pokles o více jak 23 000 smluv. Následující rok 2011 byl pro všechny stavební spořitelny ztrátový, celkově uzavřely o 22,96 p. b. smluv méně. Velice podobně se vyvíjel pokles u SSČS – její ztráta byla v tomto roce 21,61 p. b. V roce 2012 vykazovala SSČS další pokles. Uzavřela o 18 500 smluv méně, což znamenalo pokles o 15,04 p. b. Ani rok 2013 nepřinesl zlepšení a počet nových smluv klesl o 2,87 procentního bodu. SSČS se tak stala jedinou stavební spořitelnou, u které počet nových smluv vykazoval ve sledovaném období trvalý pokles. Vývoj počtu nových smluv včetně odhadu budoucího vývoje lze sledovat v grafu č. 7.

Graf č. 7: Vývoj počtu nových smluv SSČS v letech 2008 - 2013 (v ks)



Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování

Trendová funkce dokládá, že v roce 2014 lze očekávat další pokles v počtu nově uzavřených smluv. Odhad budoucího vývoje předpokládá, že bude uzavřeno 89 839 nových smluv, což představuje pokles o 11 660 smluv. Z 99 % lze tempo úbytku, při zachování stávajících podmínek, očekávat v hodnotě – 11,49 p. b.

Raiffeisen stavební spořitelna

Jak se vyvíjel ve sledovaném období počet nových smluv u RSTS lze sledovat v tabulce č. 5.

Tabulka č. 5: Vývoj počtu nových smluv RSTS v letech 2008 - 2013 (v ks)

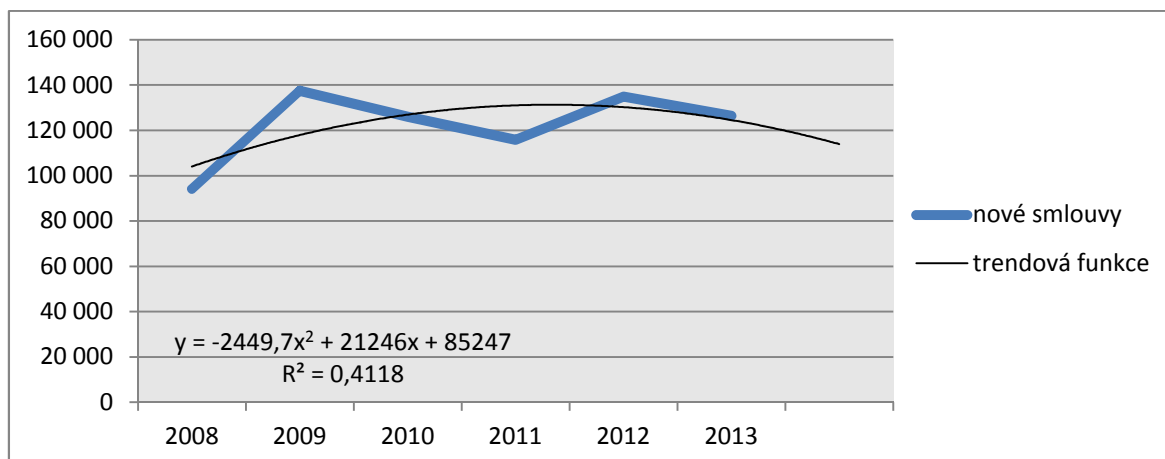
rok	počet nových smluv (ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	94 098	x	x	x
2009	137 494	43 396	46,12	146,12
2010	126 065	-11 429	-8,31	91,69
2011	115 781	-10 284	-8,16	91,84
2012	134 869	19 088	16,49	116,49
2013	126 415	-8 454	-6,27	93,73
celkem	734 722	x	x	x

Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

V roce 2008 došlo k zásadnímu růstu RSTS – stala se univerzálním právním nástupcem HYPO stavební spořitelny. Tato skutečnost se odrazila i v počtu nových smluv v roce 2009, kdy všechny stavební spořitelny vykázaly celkový pokles o 9,34 p. b. RSTS navýšila

počet nových smluv oproti roku 2008 o 43 396 kusů, což znamenalo nárůst o 46, 12 p. b. Snížení státní podpory v roce 2011 znamenalo pokles nových smluv u všech stavebních spořitelů o pětinu, RSTS však vykázala pokles jen o 8,16 p. b. Významnou změnu pro RSTS přinesl rok 2011, kdy od dubna začala spolupracovat s Českou poštou, s. p. Tímto krokem si zajistila více jak 3 000 nových obchodních míst a stala se tak po ČMSS druhou stavební spořitelňou spolupracující s tímto podnikem. RSTS tak vytvořila na pobočkách České pošty, s. p. konkurenci ČMSS, která zde měla 18 let exkluzivní postavení. To bylo jedním z důvodů, proč pokles nových smluv u RSTS nebyl v tomto roce tak razantní jako u všech ostatních stavebních spořitelů. Nový prodejní kanál přinesl RSTS v prvním roce spolupráce více jak 16 000 nových smluv. V roce 2012, kdy všechny ostatní stavební spořitelny vykazovaly snížení počtu nových smluv o 15,39 p. b., RSTS uzavřela o 19 088 kusů smluv více než v roce 2011, což představovalo nárůst o 16,49 p. b. Česká pošta, s. p. přinesla RSTS v tomto roce více jak 26 000 smluv. Přestože v následujícím roce 2013 bylo uzavřeno v partnerské síti České pošty dalších 21 000 nových smluv, meziroční pokles představoval 6,27 p. b., a RSTS uzavřela o 8 454 kusů smluv méně než v roce 2012. Vývoj počtu nových smluv RSTS a odhad budoucího vývoje ilustruje graf č. 6.

Graf č. 6: Vývoj počtu nových smluv RSTS v letech 2008 - 2013 (v ks)



Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

Podle dosavadního vývoje lze pro rok 2014 předpokládat 113 934 kusů uzavřených nových smluv pro RSTS. V porovnání s rokem 2013 je to pokles o 12 481 kusů. Spolehlivost předpovědi je střední, uvedený vývoj lze očekávat ze 41 %.

Modrá pyramida stavební spořitelna

MPSS vykazovala ve svých výročních zprávách do roku 2011 počet smluv zaokrouhlený na tisíce. Od roku 2012 a 2013 začala počet nových smluv vykazovat na jednotky kusů. Tento rozdíl v datech je třeba vzít v úvahu jako nepřesnost při vykazování 1. difference a následně v tempu přírůstku a tempu růstu pro rok 2012. Vývoj ve sledovaném období zachycuje tabulka č. 7.

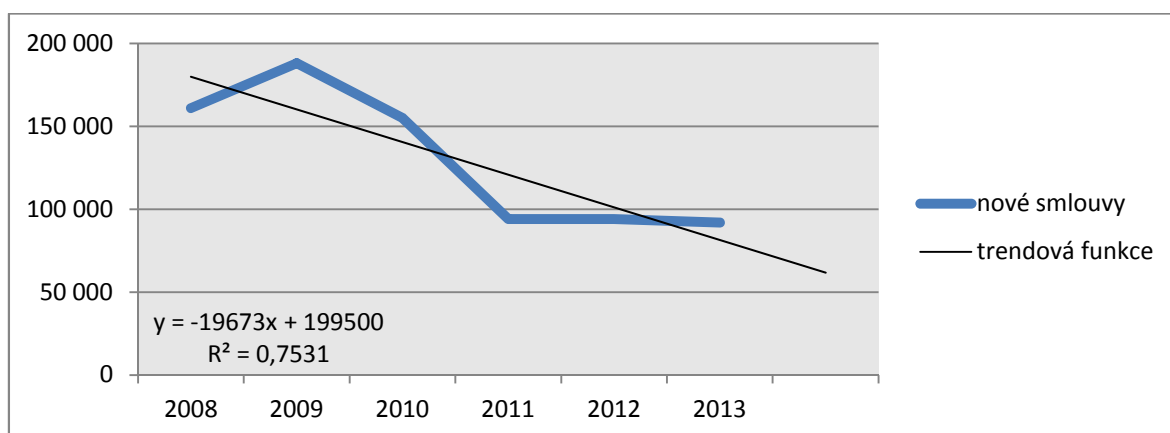
Tabulka č. 7: Vývoj počtu nových smluv MPSS v letech 2008 - 2013 (v ks)

rok	počet nových smluv (ks)	1. difference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	161 000	x	x	x
2009	188 000	27 000	16,77	116,77
2010	155 000	-33 000	-17,55	82,45
2011	94 000	-61 000	-39,35	60,65
2012	93 954	-46	-0,05	99,95
2013	91 917	-2 037	-2,17	97,83
celkem	783 871	x	x	x

Zdroj: Výroční zprávy MPSS + vlastní zpracování

Tak jako všechny ostatní stavební spořitelny, i MPSS vykazovala ve sledovaných letech klesající tendenci v počtu nově uzavřených smluv včetně navýšení. Rok 2009 byl pro tuto stavební spořitelnu úspěšný, podařilo se jí uzavřít o 27 000 smluv více než v předchozím roce, což pro ni znamenalo nárůst o 16,77 %. V roce 2011 zaznamenala nejvyšší pokles v počtu nových smluv – o přibližně 61 000 kusů, což představovalo ztrátu téměř 40 p. b. Změna legislativy a snížení státní podpory v tomto roce znamenal pro MPSS největší odliv klientů za sledované období. Výsledky roku 2012 jsou nepřesné z důvodu změny vykazování počtu nových smluv. V roce 2013 bylo uzavřeno o 2 037 kusů smluv méně, což lze vyjádřit jako pokles o 2,17 p. b. Vývoj počtu nových smluv stavební spořitelny MPSS ilustruje graf č. 8.

Graf č. 8: Vývoj počtu nových smluv MPSS v letech 2008 - 2013 (v ks)



Zdroj: Výroční zprávy MPSS + vlastní zpracování

Přestože se v roce 2013 tempo úbytku zmírnilo, na základě dosavadního vývoje se pro rok 2014 předpokládá další významné snížení v počtu nově uzavřených smluv, o více jak 30 000 kusů. Odhad budoucího trendu určil pro následující rok počet nově uzavřených smluv na 61 789 kusů. Spolehlivost této předpovědi je 75 %.

Wüstenrot stavební spořitelna

Data pro sledování vývoje počtu nových smluv a pro odhad vývoje budoucího trendu jsou uvedeny v tabulce č. 8.

Tabulka č. 8: Vývoj počtu nových smluv WSS v letech 2008 - 2013 (v ks)

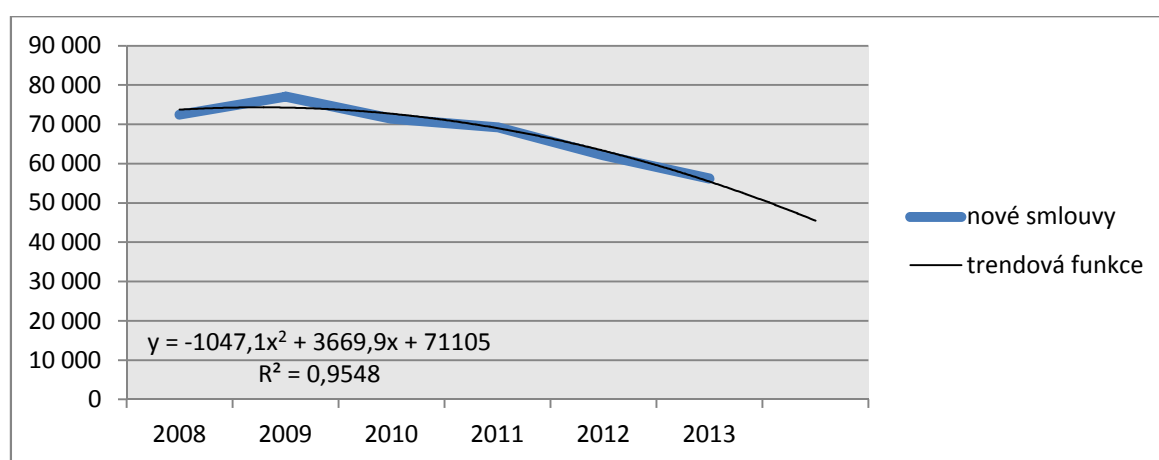
rok	počet nových smluv (ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	72 414	x	x	x
2009	77 030	4 616	6,37	106,37
2010	71 462	-5 568	-7,23	92,77
2011	69 210	-2 252	-3,15	96,85
2012	62 076	-7 134	-10,31	89,69
2013	56 217	-5 859	-9,44	90,56
celkem	408 409	x	x	x

Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

V roce 2009 uzavřela WSS o 4 616 kusů smluv více než v předchozím roce, což představovalo nárůst o 6,37 p. b. V následujících letech vykazovala už jen klesající trend.

V roce 2011, kdy se měnila legislativa a snižovala státní podpora, zaznamenala WSS v porovnání se všemi stavebními spořitelny menší propad – 3, 15 p. b. Všechny stavební spořitelny vykázaly tempo úbytku - 22,96 p. b. Reakce veřejnosti na změny se u WSS dostavila až o rok později, byl vykázán pokles v počtu nových smluv o 7 134 kusů, což činilo propad o 10,31 p. b. Rok 2013 vykazoval podobný trend, uzavřelo se o téměř 6 000 kusů nových smluv méně. Vývoj počtu nových smluv a odhad budoucího trendu ilustruje graf č. 9.

Graf č. 9: Vývoj počtu nových smluv WSS v letech 2008 - 2013 (v ks)



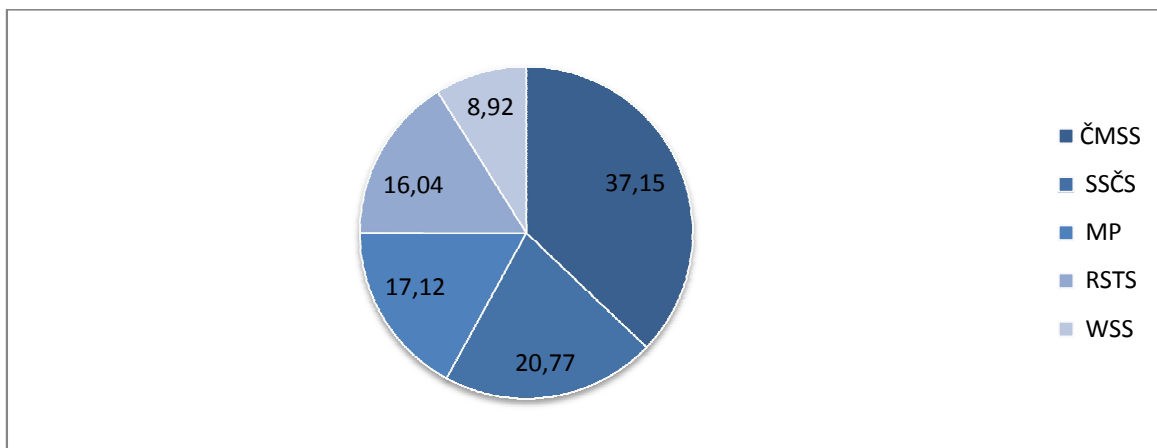
Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

Na základě předchozího vývoje lze z 95 % lze předpokládat, že při zachování stávajících podmínek bude počet nových smluv v roce 2014 u WSS činit 45 486 kusů. Lze tedy očekávat meziroční pokles o téměř 19,09 p. b.

Průměrný podíl na trhu stavebního spoření

Za sledované období uzavřely stavební spořitelny celkem přes 4,5 miliónů nových smluv včetně navýšení cílových částek. Nejvyšší průměrný podíl za šestileté období let 2008 až 2013 měla ČMSS: 37,15 %. Druhé místo v počtu nových smluv včetně navýšení obsadila SSČS: 20,77 %. MPSS získala s počtem nových smluv průměrně 17,12 % na trhu. Na 16,04 % podílu z trhu dosáhla RSTS. Nejméně se na celkovém trhu SS podílela Wüstenrot stavební spořitelna, která získala z celkového objemu nových smluv včetně navýšení 8,92 procent. Průměrný podíl jednotlivých stavebních spořitelen na trhu za sledované období je uveden v grafu č. 10.

Graf č. 10: Průměrný podíl nových smluv včetně navýšení v letech 2008 – 2013 (v %)



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén + vlastní zpracování

Ve sledovaném období byl u všech stavebních spořitelén zaznamenán klesající trend v počtu nově uzavíraných smluv. Naproti tomu predikce budoucího vývoje za všechny stavební spořitelny vykazuje mírný nárůst. Tento rozdíl lze vysvětlit tím, že jednotlivé stavební spořitelny vykazovaly ve svých výročních zprávách počet nových smluv včetně navýšení cílových částek. Naproti tomu údaje o počtu nových smluv čerpané z dat uváděných ministerstvem financí pracovaly pouze s nově uzavřenými smlouvami. Pro odhad vývoje budoucnosti stavebního spoření proto byla primárně zpracována data uváděná Ministerstvem financí.

Úspěšnost stavebních spořitelén nelze hodnotit pouze podle počtu nových smluv. Počet smluv na jednoho klienta nebyl omezen, a tak nebylo výjimkou, že si občané zakládali další smlouvy za aktuálně výhodných podmínek, které jim nesloužily ke spoření, ale pro zajištění si výhodných úrokových sazeb do budoucna. Více vypovídající je vývoj objemu vkladů klientů, který byl analyzován v kapitole 5.4.

Cílová částka u nových smluv

Cílová částka vyjadřuje budoucí záměry zákazníka - kolik hodlá naspořit nebo si půjčit na bydlení. Zatímco v začátcích stavebního spoření používali občané České republiky tento produkt především ke zhodnocení peněz, v průběhu let se stavební spoření stále více stávalo nástrojem svého původního poslání – financování bydlení. S tím souvisela i výše

cílové částky. Vývoj průměrné výše cílové částky u všech stavebních spořitelén lze sledovat v tabulce č. 9.

Tabulka č. 9: Vývoj průměrných cílových částek u nových smluv v letech 2008 – 2015 (v Kč)

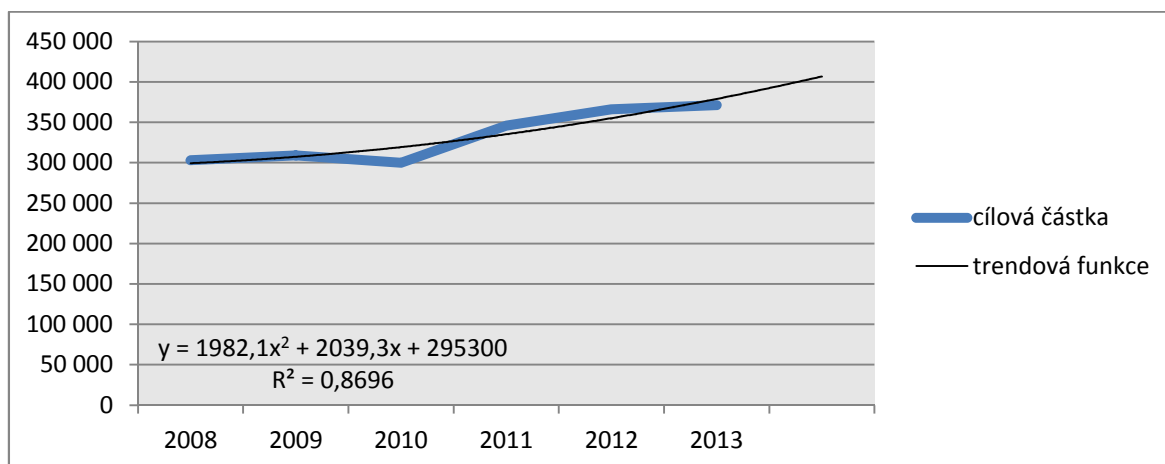
	cílová částka	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	303 000	x	x	x
2009	309 000	6 000	1,98	101,98
2010	300 000	-9 000	-2,91	97,09
2011	346 000	46 000	15,33	115,33
2012	366 000	20 000	5,78	105,78
2013	371 000	5 000	1,37	101,37

Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Jak lze spatřit v tabulce č. 9, průměrná výše cílové částky ve sledovaném období klesla oproti předchozímu roku pouze jednou, v roce 2010. Tento pokles lze vysvětlit nejistotou z budoucnosti stavebního spoření, kterou vyvolaly vládní diskuse o jeho dalších možných podobách. Po změně zákona v roce 2011 sice došlo k určitým negativním opatřením (například snížení státní podpory), nicméně budoucí forma spoření již byla definována. To částečně zmírnilo nejistotu klientů a v tomto roce začal trend zvyšování průměrné cílové částky u nových smluv. V roce 2011 znamenal nárůst 15,33 p. b., a cílová částka se zvedla na 346 000 Kč. I v dalších letech průměrná cílová částka rostla, v roce 2012 se zvedla v průměru o 20 000 Kč, v roce 2013 o 5 000 Kč. Meziroční rozdíly cílových částek, vyjádřeny v korunách, se nejevily nijak zásadně. Jedním z faktorů, který ovlivňoval výši této částky, byly finanční možnosti klienta.

Za možnost účastnit se stavebního spoření platili klienti vstupní poplatek, který je stanoven dle výše cílové částky. Ta se dá v průběhu spoření upravovat, a tak klienti zpravidla volili při uzavírání smluv nižší cílové částky a v případě nutnosti ji navyšovali. I tento krok je zpoplatněn, ale účastníci se v průběhu spoření rozhodovali podle své aktuální situace a potřeby. Vývoj výše průměrných cílových částek dokládá graf č. 11.

Graf č. 11: Vývoj průměrných cílových částek u nových smluv v letech 2008 – 2013 (v Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Jak je zřejmé z grafu č. 11, z modelu trendové funkce se dá předpokládat, že výše cílové částky u nově uzavíraných smluv v příštích dvou letech poroste a překročí hranici 406 698 Kč. Spolehlivost odhadu je 86,96 %.

Vývoj výše cílových částek se dle výročních zpráv stavebních spořitelen ve sledovaných letech v zásadě nelišila. Komparace těchto částek u jednotlivých stavebních spořitelen by měla minimální vypovídající hodnotu.

5.2. Vývoj počtu smluv platných smluv

Počet celkově uzavřených smluv o stavebním spoření bylo pro všechny stavební spořitelny důležitým marketingovým údajem, který jim umožňoval propagovat právě svoji stavební spořitelnu na základě zájmu klientů. Tento údaj ale nevypovídal o kvalitě uzavřených smluv – toto číslo bylo pouze údajem o počtu smluv přijatých do stavebního spoření. Vysoký počet platných smluv neznamenal, že byla vytvořena dostatečná zásoba objemu vkladů pro další rozšiřování úvěrové činnosti. Tento údaj nelze posuzovat ani jako údaj o počtu klientů, protože někteří zájemci měli uzavřeno i několik smluv současně, mnohdy i u více stavebních spořitelen. Rozhodnutí klientů uzavřít si další smlouvu o stavebním spoření často ovlivňovaly různé marketingové akce pořádané během kalendářního roku všemi stavebními spořitelny. Dalším důvodem pro uzavírání více smluv bylo taktizování zájemců k využití aktuálních úrokových sazeb v budoucnosti.

Přes všechna vyjmenovaná negativa často prezentovaného údaje o počtu uzavřených smluv jej lze alespoň částečně využít k odhadu zájmu o stavební spoření ze strany občanů. Vývoj počtu smluv uvádí tabulka č. 10.

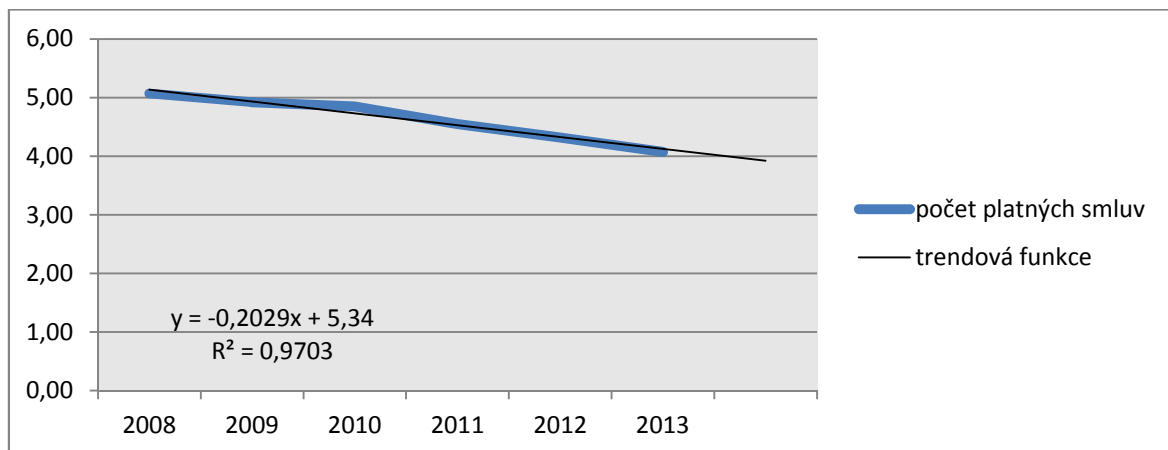
Tabulka č. 10: Počet platných smluv v letech 2008 – 2013 (v miliónech ks)

rok	počet platných smluv (milióny ks)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo přírůstku %
2008	5,07	x	x	x
2009	4,92	-0,15	-2,96	97,04
2010	4,85	-0,07	-1,42	98,58
2011	4,55	-0,30	-6,19	93,81
2012	4,32	-0,23	-5,05	94,95
2013	4,07	-0,25	-5,79	94,21

Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Jak je patrné z tabulky č. 10, ve sledovaném období počet platných smluv klesal. Za šest let lze pozorovat úbytek o jeden milión kusů, což lze definovat jako pokles o téměř 20 procentních bodů. Klesající trend lze vysvětlit jako reakci na snížení státní podpory, jak v roce 2004, tak i v roce 2011. V tomto roce byl pokles nejvýraznější – o 6,19 p. b. Počet smluv zajisté ovlivnily i veřejné diskuse o budoucnosti tohoto spořicího produktu. Dalším faktorem, který ovlivňuje snížení celkového počtu smluv zejména v poslední době je skutečnost, že stavební spořitelny začínají přistupovat k výpovědím starších smluv po uplynutí vázací doby. Tyto smlouvy jsou pro stavební spořitelny nevýhodné z důvodu závazku vysokého úročení vkladů. Vývoj počtu smluv ve fázi spoření u všech stavebních spořitelien včetně odhadu budoucího trendu ilustruje graf č. 12.

Graf č. 12: Vývoj počtu platných smluv v letech 2008 – 2013 (v miliónech ks)



Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

V grafu č. 14 je patrný klesající trend v počtu platných smluv o stavebním spoření. Pomocí trendové funkce lze vyjádřit odhad pro rok 2014. Lze očekávat další snížení počtu platných smluv – na 3,92 miliónu kusů, což představuje snížení o 150 000 smluv a pokles o 3,68 p. b. Tento odhad lze očekávat z 97 %.

5.4. Vývoj objemu vkladů

Vklady klientů jsou pro stavební spořitelny zásadní pro další podnikání – poskytování úvěrů. V této části práce byl sledován vývoj objemů vkladů všech stavebních spořitelen. Jak se vyvíjel objem vkladů v miliardách korun na účtech všech stavebních spořitelen dokládá tabulka č. 11.

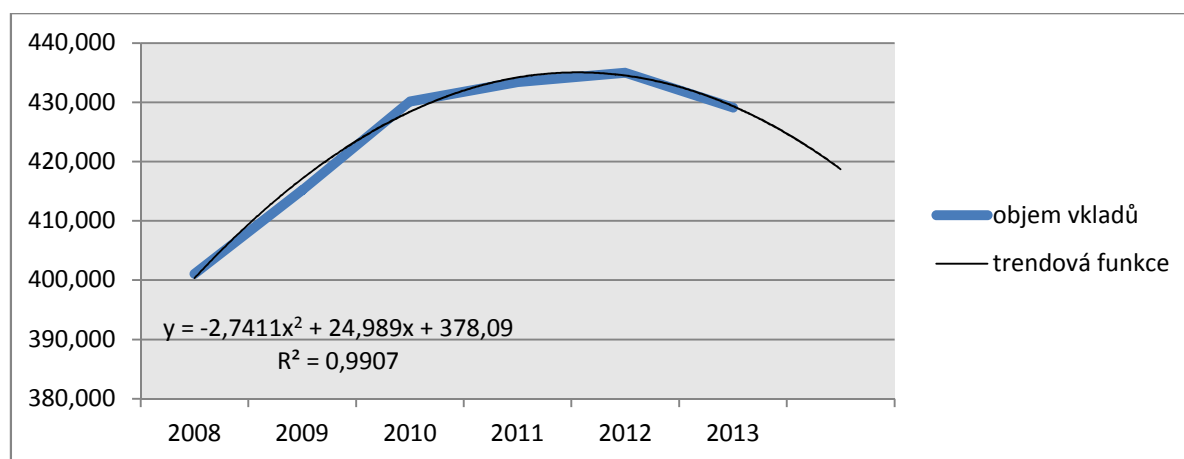
Tabulka č.11: Vývoj objemů vkladů v letech 2008 – 2013 (v mld. Kč)

rok	objem vkladů	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	401,061	x	x	x
2009	415,150	14,089	3,51	103,51
2010	430,122	14,972	3,61	103,61
2011	433,433	3,311	0,77	100,77
2012	434,986	1,553	0,36	100,36
2013	429,110	-5,876	-1,35	98,65

Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Objem vkladů u všech stavebních spořitelén vykazoval rostoucí trend až do roku 2012 včetně, kdy výška vkladů uložených na účtech stavebních spořitelén kulminovala a dosáhla výše 434,986 miliard Kč. Nejvyšší nárůst vkladů – o 3,61 p. b., byl zaznamenán v roce 2010, což lze vysvětlit jako snahu klientů získat ještě dosavadní maximální limit státní podpory. Po úspěšných letech 2009 a 2010 se nárůst objemu vkladů zpomalil, nicméně stále narůstal až do roku 2013. V roce 2013 se objem vkladů snížil o 1,35 p. b. Pokles objemu naspořených prostředků v tomto roce lze vysvětlit jednak výpověďmi smluv po vázací době ze strany stavebních spořitelén, dále také existencí alternativních spořicíh produktů na trhu s vyšším zhodnocením a nízkými úrokovými sazbami u hypoték. I přes tyto okolnosti měli klienti v roce 2013 na svých účtech u stavebních spořitelén uloženo přes 429 miliard Kč. Vývoj objemu vkladů u všech stavebních spořitelén znázorňuje graf č. 13.

Graf č. 13: Vývoj objemu vkladů v letech 2008 – 2013 (v miliardách Kč)



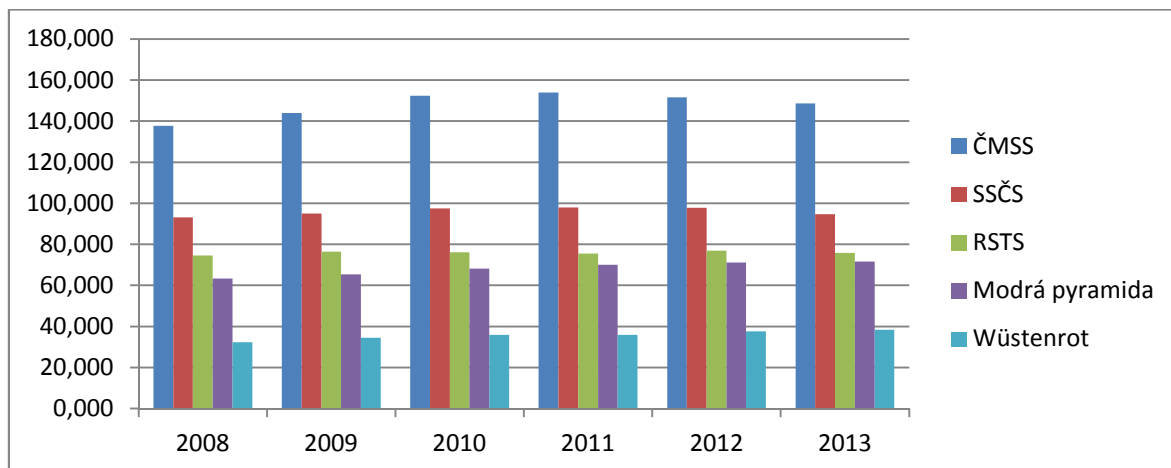
Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Jak vyplývá z grafu č. 13, z 99 % lze z dosavadního vývoje odvodit, že v roce 2014 dojde ke snížení objemu vkladů na 418,7 miliard Kč, což by znamenalo pokles o 2,42 p. b.

5.4.1. Podíl na trhu – vklady

V této části práce byl analyzován vývoj objemů vkladů jednotlivých stavebních spořitelén za období let 2008 – 2013. V grafu č. 14 lze porovnat výši objemu vkladů u jednotlivých stavebních spořitelén ve sledovaném období.

Graf č. 14: Vývoj objemu vkladů v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy SS + vlastní zpracování

Z grafu č. 14 je patrné, že největší podíl vkladů patří ČMSS. Roční poměry vkladů jednotlivých stavebních spořitelen jsou ve sledovaných letech poměrně vyrovnané.

Českomoravská stavební spořitelna

Jak lze očekávat dle vývoje počtu smluv, i v objemech vkladů zaujímá ČMSS největší podíl na trhu. Vývoj výše vkladů lze sledovat v tabulce č. 12.

Tabulka č. 12: Vývoj objemu vkladů ČMSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

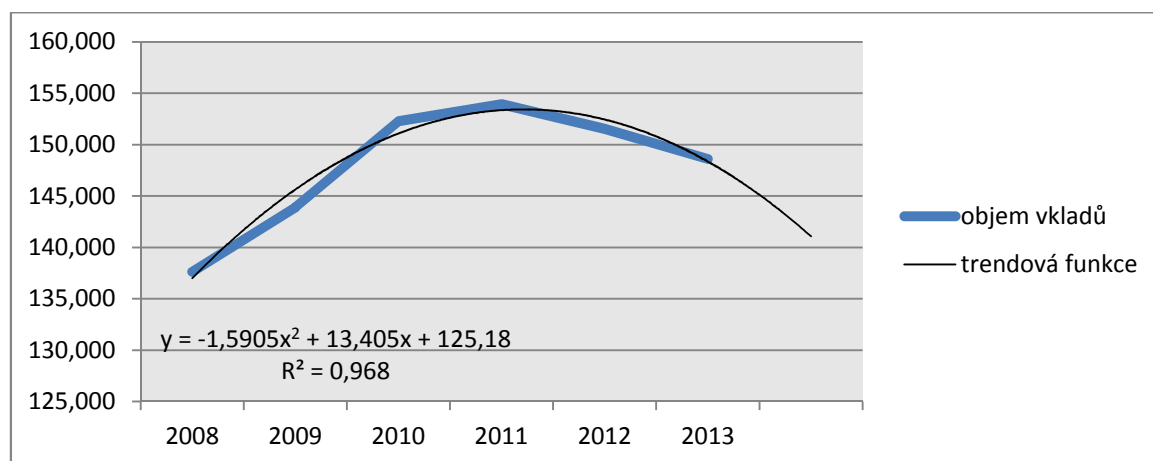
rok	vklady (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	137,619	x	x	x
2009	143,885	6,266	4,55	104,55
2010	152,288	8,403	5,84	105,84
2011	153,915	1,627	1,07	101,07
2012	151,524	-2,391	-1,55	98,45
2013	148,612	-2,912	-1,92	98,08

Zdroj: Výroční zprávy ČMSS + vlastní zpracování

Vývoj objemu vkladů u ČMSS přibližně kopíruje vývoj všech stavebních spořitelen. V letech 2009 a 2010 rostl jejich objem meziročně průměrně o více jak 5 p. b. V následujícím roce 2011 byl meziroční nárůst nižší, o 1,07 p. b., nicméně v tomto roce ČMSS dosáhla nejvyššího objemu vkladů - klienti měli uloženo bezmála 154 miliard Kč. K poklesu objemu vkladů došlo o rok dříve než u ostatních spořitelen – už v roce 2012. Objemy vkladů v letech 2012 a 2013 klesaly průměrně o 1,74 p. b. Tento trend lze dát do

souvislosti s několika vlivy: legislativní změny v roce 2011 zapříčinily pokles zájmu klientů o stavební spoření, snižovaly se úrokové sazby a ČMSS přistoupila k výpovědím smluv po vázací době. Vývoj objemu vkladů u ČMSS lze sledovat v tabulce číslo 15.

Graf č. 15: Vývoj objemu vkladů ČMSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy ČMSS + vlastní zpracování

Graf č. 15 dokládá, že vývoj výše objemu vkladů ČMSS byl velice podobný vývoji u všech stavebních spořitelen. Predikce na rok 2014 je vysoce spolehlivá, tento vývoj lze očekávat téměř z 97%. Při zachování stávajících podmínek je předpoklad, že objem vkladů u ČMSS poklesne o 5,07 p. b., což znamená pokles o 7,532 miliard Kč na celkovou sumu 141,080 miliard Kč.

Stavební spořitelna České spořitelny

SSČS zaznamenala pokles vkladů již o rok dříve než všechny SS celkem. Nejvíce si její klienti spořili v roce 2011, kdy objem vkladů dosáhl více jak 98 miliard. K tomuto nárůstu přispěl i předchozí rok 2010, kdy byla avizovaná změna státní podpory, a klienti si chtěli zajistit ještě vyšší státní podporu. Vývoj objemu vkladů klientů SSČS lze sledovat v tabulce č. 13.

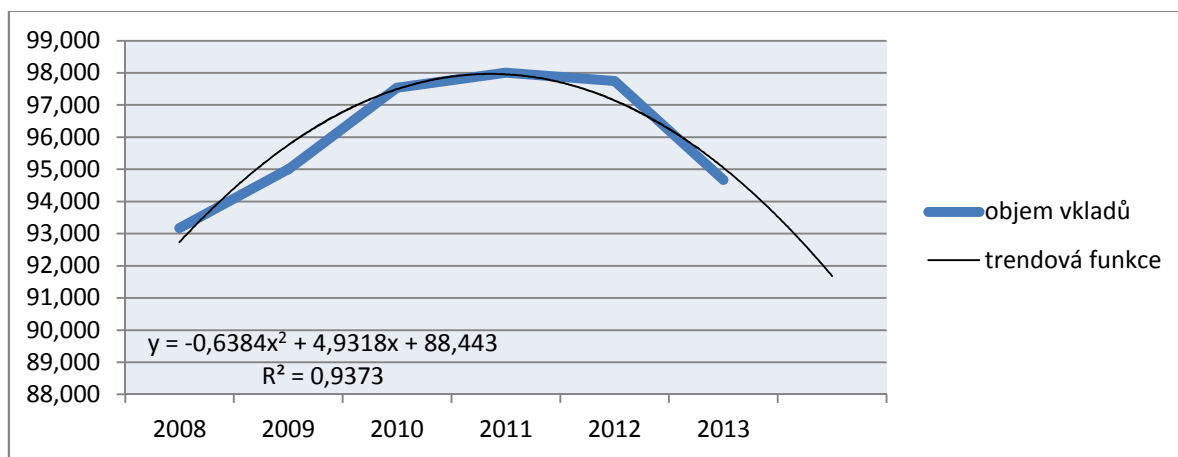
Tabulka č. 13: Vývoj objemu vkladů SSČS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	vklady (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	93,168	x	x	x
2009	95,000	1,832	1,97	101,97
2010	97,540	2,540	2,67	102,67
2011	98,006	0,466	0,48	100,48
2012	97,744	-0,262	-0,27	99,73
2013	94,667	-3,077	-3,15	96,85

Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování.

Tabulka č. 13 popisuje vývoj objemu vkladů SSČS. I tento vývoj se podobal vývoji u všech stavebních spořitelén. V letech 2008 – 2010 byl zaznamenán průměrný roční nárůst objemů vkladů o 1,71 p. b. V roce 2012 SSČS vykazuje, na rozdíl od všech ostatních spořitelén, pokles objemu vkladů. Zatímco všechny spořitelny ještě udržely mírný nárůst v tomto roce o 0,36 p. b., SSČS trčila na vkladech 262 miliónů Kč, což představovalo pokles o 0,27 p. b. Rok 2013 znamenal ztrátu 3 miliard a pokles o 3,15 p. b. Vývoj objemu vkladů a predikci vývoje lze sledovat i v grafu č. 16.

Graf č. 16: Vývoj objemu vkladů SSČS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování

Jak předkládá graf č. 16, vývoj objemu vkladů lze pro další rok odhadnout poklesem o 3,15 p. b, což představuje snížení vkladů o 2,98 miliard Kč na celkový objem 91,684 miliard Kč. Tuto predikci lze určit z téměř 94 %.

Raiffeisen stavební spořitelna

Výši objemu vkladů RSTS významně ovlivnila fúze s HYPO stavební spořitelnou v roce 2008, což se projevilo i v následujícím roce 2009. Jak se vyvíjely vklady klientů u RSTS dokládá tabulka č. 14.

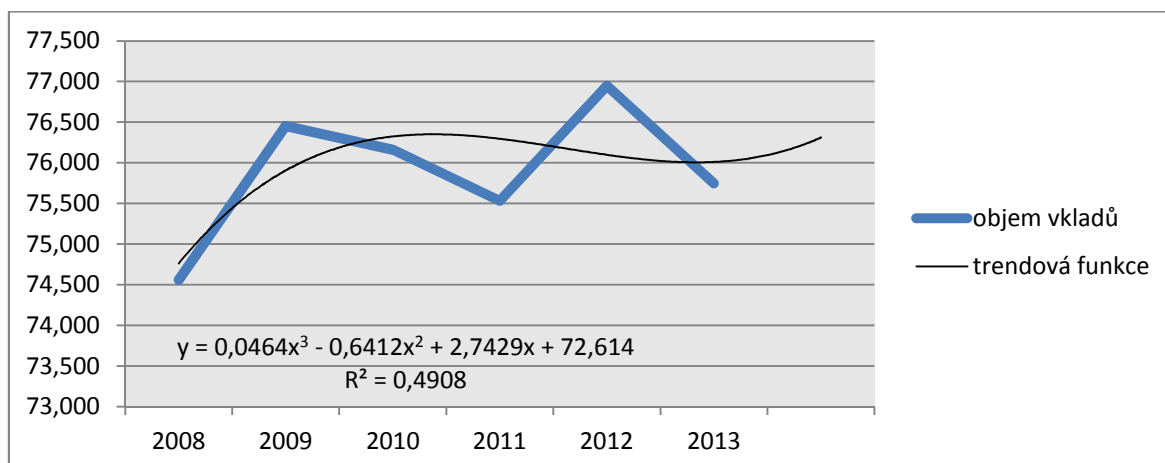
Tabulka č. 14: Vývoj objemu vkladů RSTS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	vklady (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	74,559	x	x	x
2009	76,454	1,895	2,54	102,54
2010	76,160	-0,294	-0,38	99,62
2011	75,529	-0,631	-0,83	99,17
2012	76,948	1,419	1,88	101,88
2013	75,748	-1,200	-1,56	98,44

Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

Jak lze vyčíst z tabulky č. 14, po úspěšném roce 2009, kdy se vklady navýšily o 1,89 miliard Kč, což představovalo nárůst o 2,54 p. b., čekal RSTS v následujícím roce 2010 propad o 0,38 p. b. To znamenalo ztrátu na vkladech ve výši 294 miliónů Kč. V roce 2011 došlo k dalšímu snížení vkladů, tentokrát o 631 miliónů Kč. Zlepšení nastalo v roce 2012, kdy se objem vkladů zvedl na celkových bezmála 77 miliard Kč. Meziroční nárůst představoval 1,88 p. b. Rok 2012 byl pro RSTS druhým rokem, kdy pokračovala spolupráce s Českou poštou, s. p. a lze tedy předpokládat, že tento pozitivní vývoj byl důsledkem nové spolupráce. Následující rok 2013 přinesl RSTS, tak jako všem ostatním stavebním spořitelnám, pokles objemu vkladů. Predikci vývoje pro rok 2014 ilustruje graf číslo 17.

Graf č. 17: Vývoj objemu vkladů RSTS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

Z grafu č. 17 je patrné, že vývoj objemu vkladů se zásadně liší od vývoje všech stavebních spořitelen. Největší rozdíl v porovnání s ostatními spořitelny lze sledovat v roce 2012, kdy u všech stavebních spořitelen došlo k meziročnímu nárůstu objemu vkladů o 0,38 p. b., zatímco RSTS vykázala nárůst o 1,42 p. b. V následujícím roce zaznamenala RSTS pokles vkladů, stejně jako všechny stavební spořitelny. Predikce budoucího vývoje je středně spolehlivá a udává pro rok 2014 mírný nárůst v objemu vkladů na celkovou sumu 76,314 miliard Kč, což činí nárůst o 0,75 p. b.

Modrá pyramida stavební spořitelna

MPSS byla jediná stavební spořitelna, která nezaznamenala ve sledovaném období pokles objemu vkladů. Vývoj vkladů jejích klientů dokládá tabulka č. 15.

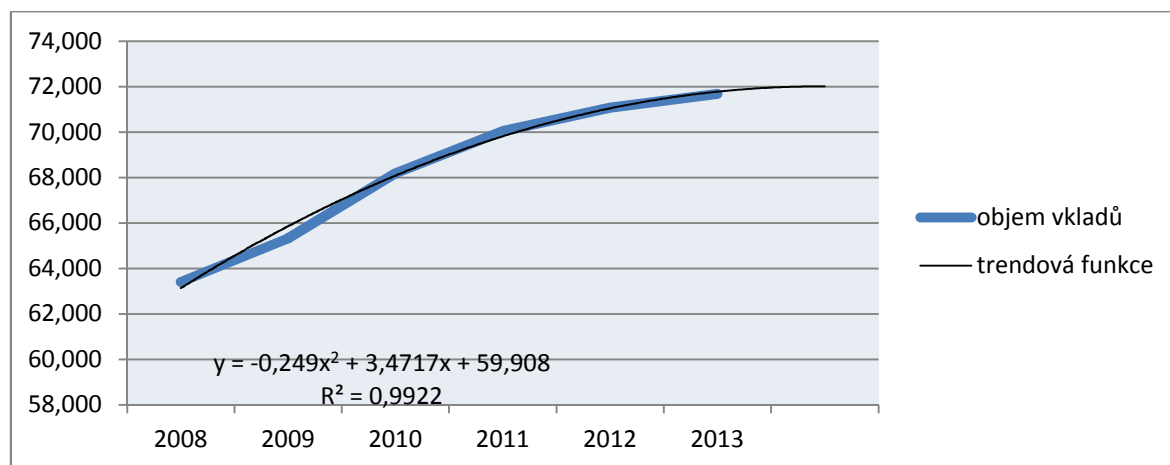
Tabulka č. 15: Vývoj objemu vkladů MPSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	vklady (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	63,398	x	x	x
2009	65,324	1,926	3,04	103,04
2010	68,178	2,854	4,37	104,37
2011	70,048	1,870	2,74	102,74
2012	71,076	1,028	1,47	101,47
2013	71,674	0,598	0,84	100,84

Zdroj: Výroční zprávy MP + vlastní zpracování.

Z tabulky č. 15 lze vyčíst, že MPSS vykazovala za celé šestileté období rostoucí objem vkladů. I u ní se projevil vyšší zájem veřejnosti v roce 2010, kdy klienti ukládali co nejvíce peněz z důvodu využití stávající výhodnější podpory. Objem vkladů se v tomto roce zvýšil o 2,84 p. b., na celkových 68 miliard Kč. Ani rok 2013 neznamenal pro Modrou pyramidu ohrožení v podobě snížení vkladů tak jako u ostatních stavebních spořitelen celkem. Tempo přírůstku se sice snížilo na 0,84 p. b., nicméně objem vkladů narostl o téměř 600 milionů Kč na 71,67 miliard Kč. Vývoj objemu vkladů a odhad budoucího vývoje dokládá graf č. 18.

Graf č. 18: Vývoj objemu vkladů MPSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy MP + vlastní zpracování

Graf č. 18 předpokládá pro rok 2014 růst objemu vkladů na 71,99 miliard Kč, což představuje nárůst o 316 milionů. Spolehlivost předpovědi je 99 %.

Wüstenrot stavební spořitelna

WSS spravovala pro své klienty ve sledovaném období vklady v roční průměrné výši necelých 35,8 miliard Kč. Vývoj objemu vkladů dokládá tabulka č. 16.

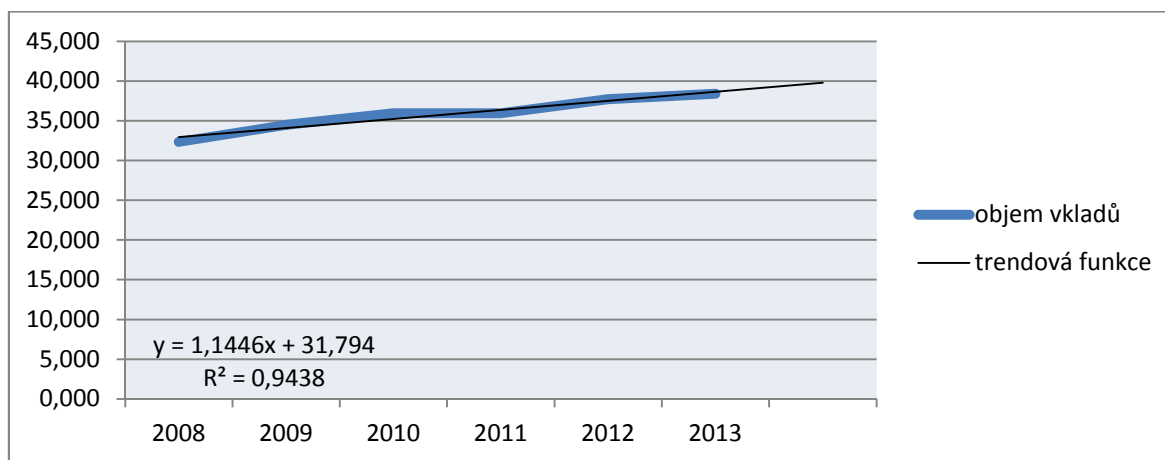
Tabulka č. 16: Vývoj objemu vkladů WSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	vklady (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	32,317	x	x	x
2009	34,487	2,170	6,71	106,71
2010	35,956	1,469	4,26	104,26
2011	35,935	-0,021	-0,06	99,94
2012	37,694	1,759	4,89	104,89
2013	38,409	0,715	1,90	101,90

Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

Z tabulky č. 16 je patrné, že jediným nepříznivým rokem byl pro WSS rok 2011, kdy objem vkladů poklesl 0,06 p.b. V následujících letech vklady u WSS vykazovaly rostoucí trend. V roce 2012 zaznamenala dokonce tempo přírůstku o 4,89 p. b., což jí přineslo 1,76 miliardy Kč na vkladech klientů. Vývoj ve sledovaném období a předpoklad pro rok 2014 znázorňuje graf č. 19.

Graf č. 19: Vývoj objemu vkladů WSS v letech 2008 – 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

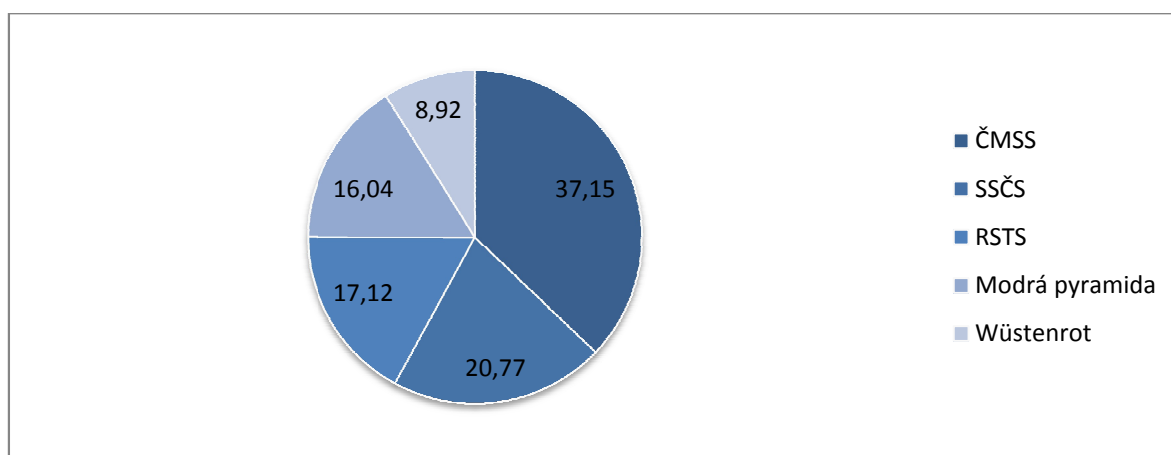
Jak je možné sledovat v grafu č. 19, trendová funkce poměrně přesně kopíruje dosavadní vývoj. Spolehlivost předpovědi na rok 2014 je 94 %. Je předpoklad, že vklady vzrostou o 1,397 miliard Kč na celkových 39,806 miliard Kč, což představuje tempo růstu 3,6 p. b.

Průměrný podíl na trhu stavebního spoření

Za sledované období si klienti uložili u všech stavebních spořitelén ročně v průměru 423,977 miliard Kč. Nejvyšší objem vkladů u stavebních spořitelén za sledované období byl v roce 2012, dosáhl 434,986 miliard Kč. Nejvyšší průměrný podíl za sledované

šestileté období měla měla ČMSS – 34,89 %. Druhé místo v objemu vkladů patřilo SSČS – objem vkladů jejích klientů činil průměrně 22,65 % z celku. Podíl RSTS na vkladech všech stavebních spořitelen byl 17,91 %. Přibližně o procento méně získala Modrá pyramida, její podíl byl 16,10 %. Nejméně se na vkladech klientů podílela Wüstenrot stavební spořitelna, získala 8,44 % z celkového objemu. Jak se v průměru podílely jednotlivé stavební spořitelny ve sledovaném období na objemu vkladů u všech stavebních spořitelen, znázorňuje graf č. 20.

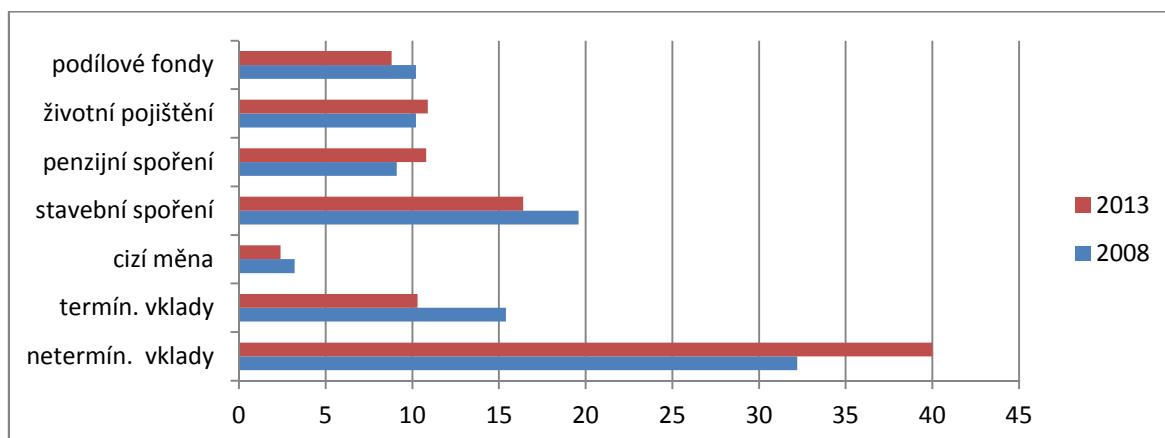
Graf č. 20: Průměrný podíl vkladů v letech 2008 – 2013 (v %)



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen + vlastní zpracování

Dle zprávy Ministerstva financí o vývoji finančního trhu se stavební spoření podílelo v roce 2013 na celkové struktuře úspor domácností 16,4 %. To znamená, v porovnání s rokem 2008, (tři roky před změnou legislativy a snížení státní podpory), pokles o 3,2 procentního bodu. Úspory domácností v posledních letech stále postupně narůstají. V roce 2013 dosáhly celkového objemu 2,6 biliónů Kč, což je meziroční nárůst o 4,6 %. Kam lidé nejčastěji ukládali peníze a porovnání let 2008 a 2013 znázorňuje graf č. 21.

Graf č. 21: Struktura úspor domácností v roce 2003 a 2008 (v %)

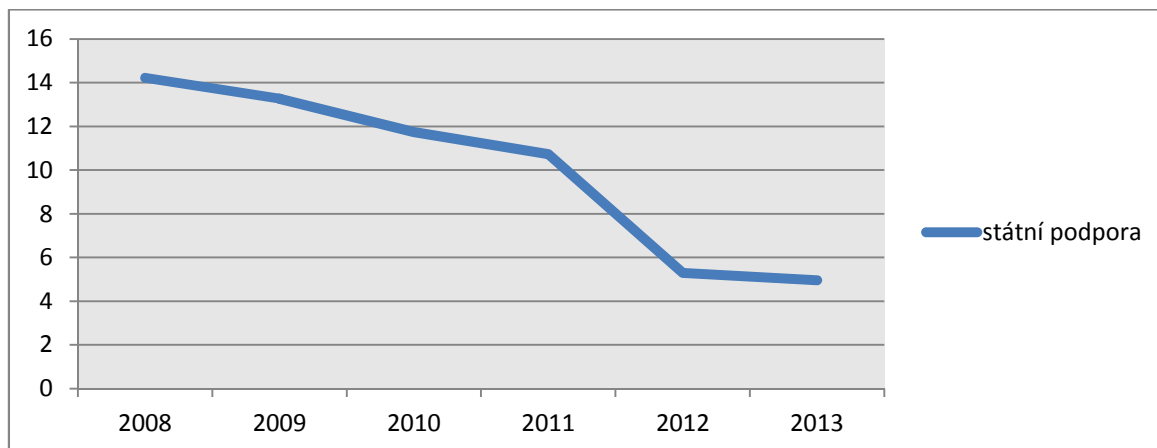


Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

V grafu č. 21 lze porovnat, jaké možnosti zhodnocování peněz občané upřednostňovali v roce 2008 a v roce 2013. Nejvýznamnější podíl na struktuře úspor domácností měly netermínované vklady a jejich podíl se výrazně zvýšil v roce 2013 na úkor vkladů termínovaných. Netermínované vklady se vyznačují vysokou likviditou, lze tedy usoudit, že domácnosti stále více preferovaly rychlý přístup ke svým úsporám. Dalším důvodem pak byly nízké úrokové sazby na termínovaných vkladech - pro klienty byla výhodnější vysoká likvidita před minimálním zhodnocením. Další položka, která postupem času ztrácela na celkovém podílu úspor domácností, bylo právě stavební spoření. Legislativními změnami, snížením státní podpory a dlouhodobými diskusemi o budoucnosti stavebního spoření začala tato forma ukládání finančních prostředků ztrácet na své atraktivitě.

Ukázalo se, že vývoj stavebního spoření citlivě reagoval na výši státní podpory. Maximální limit státní podpory se od počátku existence tohoto spoření postupně snižoval. Poprvé v roce 2004 klesla státní podpora ze 4 500 Kč na 3 000 Kč. Další snížení nastalo v roce 2011: na 2000 Kč. Neklesal však jen maximální limit, zároveň se snižoval i procentní podíl státní podpory z naspořené částky. Prvotních 25 % kleslo v roce 2004 na 15 %. Nakonec se v roce 2004 snížila výše státní podpory na 10 % z ročně naspořené částky. Úsporná opatření státu snížila objem vyplacené státní podpory v průběhu sledovaného období o téměř 10 miliard Kč. Výše objemu vyplacené státní podpory ve sledovaných letech 2008 – 2013 znázorňuje graf č. 22.

Graf č. 22: Vývoj objemu vyplacené státní podpory v letech 2008 – 2013 (v mld. Kč)

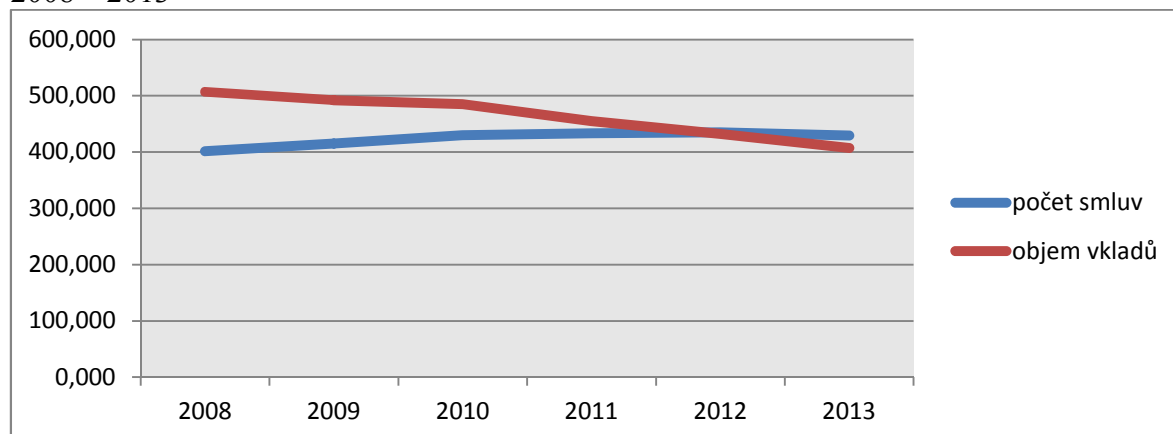


Zdroj: Ministerstvo financí

Graf č. 22 dokládá od roku 2011 prudký propad výše objemu vyplacené státní podpory. Tyto výdaje na podporu bydlení byly kompenzovány několika nezanedbatelnými výhodami pro stát: existoval bezpečný a stabilní pilíř financování bydlení, který postupně generoval stamiliardy korun podporujících financování bydlení obyvatel. Stavební spořitelny představovaly stabilní systém, který byl odolnější vůči výkyvům na bankovním trhu. Podstatný význam měl i daňový multiplikační efekt z poskytovaných úvěrů, který generoval významné příjmy do státního rozpočtu.

Vývoj objemu vkladů byl porovnán s celkovým počtem smluv ve spořicí fázi. Počet smluv klesl za sledované období přibližně o jeden milión kusů. Přestože se počet smluv v průběhu sledovaných let snižoval, naspořená částka poprvé klesla až v roce 2013. Tento vývoj doložil zvyšování průměrného zůstatku na účtech stavebního spoření. Porovnání vývoje počtu smluv v desetitisících kusů ve srovnání s objemem vkladů v miliardách Kč ilustruje graf číslo 23.

Graf č. 23: Vývoj počtu smluv (v desetitisících ks) a objemu vkladů (v mld. Kč) v letech 2008 – 2013



Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

5.5. Vývoj počtu a objemu úvěrů

Základem systému stavebního spoření jsou úvěry určené k financování bydlení. V této části práce byl sledován vývoj počtu a objemu úvěrů v letech 2008 - 2013. Objem úvěrů byl analyzován za jednotlivé stavební spořitelny. Vývoj počtu úvěrů a poměr úvěrů řádných a překlenovacích v letech 2008 – 2013 byl zpracován v tabulce č. 17.

Tabulka č. 17: Vývoj počtu úvěrů v letech 2008 – 2013 (v ks)

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
POČET ÚVĚRŮ CELKEM	971 176	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160
<i>1. difference</i>	x	17 177	5 004	-36 698	-62 301	-79 198
<i>tempo přírůstku %</i>	x	1,77	0,51	-3,69	-6,51	-8,86
<i>tempo růstu %</i>	x	101,77	100,51	96,31	93,49	91,14
z toho: řádných	569 870	565 485	564 633	552 999	521 312	471 441
% podíl na všech úvěrech	58,68	57,21	56,84	57,81	58,29	57,83
<i>1. difference</i>	x	-4 385	-852	-11 634	-31 687	-49 871
<i>tempo přírůstku %</i>	x	-0,77	-0,15	-2,06	-5,73	-9,57
<i>tempo růstu %</i>	x	99,23	99,85	97,94	94,27	90,43
z toho: překlenovacích	401 306	422 868	428 724	403 660	373 046	343 719
% podíl na všech úvěrech	41,32	42,79	43,16	42,19	41,71	42,17
<i>1. difference</i>	x	21 562	5 856	-25 064	-30 614	-29 327
<i>tempo přírůstku %</i>	x	5,37	1,38	-5,85	-7,58	-7,86
<i>tempo růstu %</i>	x	105,37	101,38	94,15	92,42	92,14

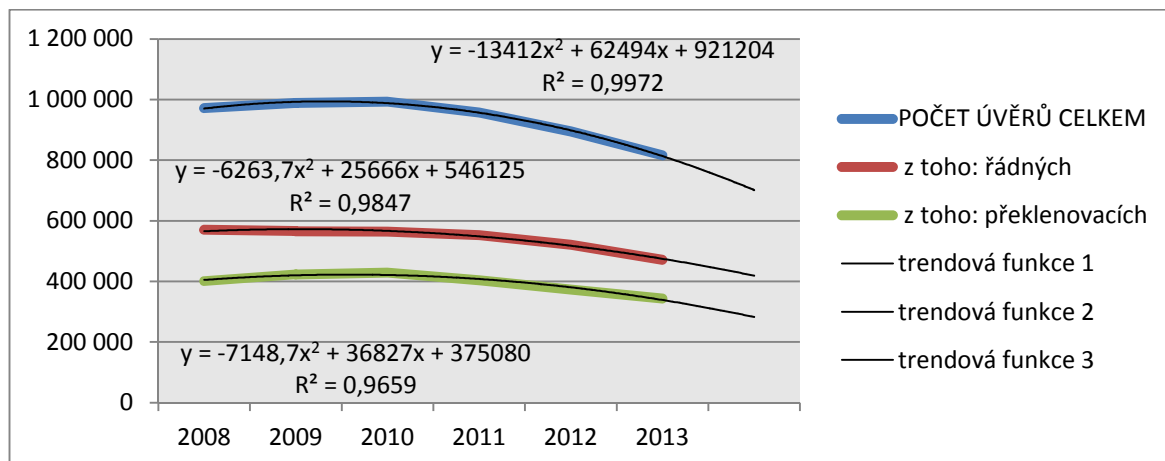
Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Počet úvěrů u všech stavebních spořitelen rostl od roku 2008 až do roku 2010, kdy dosáhl téměř jednoho miliónu kusů. Rok 2011 odstartoval výhodnější sazby u hypoték, což se projevilo ve snížení počtu úvěrů čerpaných u stavebních spořitelen. Tento trend pokračoval i v dalších letech.

Zatímco počet řádných úvěrů ze stavebního spoření od začátku sledování klesal, počet překlenovacích úvěrů se začal snižovat až od roku 2011.

Poměř řádných a překlenovacích úvěrů se v průběhu let výrazně neměnil. V průměru obsáhly řádné úvěry z celkového počtu 57,76 %, překlenovací 42,24 %. Vývoj objemu úvěrů, poměry řádných a překlenovacích úvěrů a možný budoucí vývoj ilustruje graf č. 24.

Graf č. 24: Vývoj počtu úvěrů v letech 2008 – 2013 (v ks)



Zdroj: AČSS+ vlastní zpracování

V grafu č. 24 lze sledovat odhad budoucího vývoje objemu úvěrů. Zvolený model trendové funkce vypovídá o budoucím dalším poklesu počtu úvěrů. Tento předpovídaný trend je ovlivněn nástupem konkurenčních nízkých úrokových sazeb u hypoték v roce 2011. Lze předpokládat, že pokud úrokové sazby u hypoték vzrostou, ovlivní to i budoucí počet úvěrů u stavebních spořitelů, které jsou limitovány minimálním 3 % rozdílem mezi úročením vkladů a úvěrů.

Trendová funkce poměrně věrně kopíruje dosavadní vývoj, takže při zachování stávajících podmínek lze z 99 % předpokládat, že počet úvěrů celkem klesne v roce 2014 o 113 686 kusů na 701 474 kusů. Tempo úbytku lze vyčíslit jako 13,94 p. b.

Budoucí vývoj řádných úvěrů lze predikovat z 98 % a vypovídá o tom, že při zachování stávajících podmínek jejich počet v roce 2014 klesne na 418 866 kusů, což představuje pokles o 11,15 p. b.

Počet překlenovacích úvěrů dle odhadu budoucího vývoje v roce 2014 klesne o 61 136 kusů. Tento vývoj lze předpokládat při zachování stávajících podmínek z 96 %.

Počet poskytnutých úvěrů je jedním z ukazatelů úvěrové činnosti stavebních spořitelů. Důležitým údajem ke zpracování analýzy úvěrů ze stavebního spoření je objem poskytnutých úvěrů. Vývoj objemu úvěrů všech stavebních spořitelů za sledované období byl zpracován v tabulce č. 18.

Tabulka č. 18: Objem úvěrů v letech 2008 – 2013 (v mld. Kč)

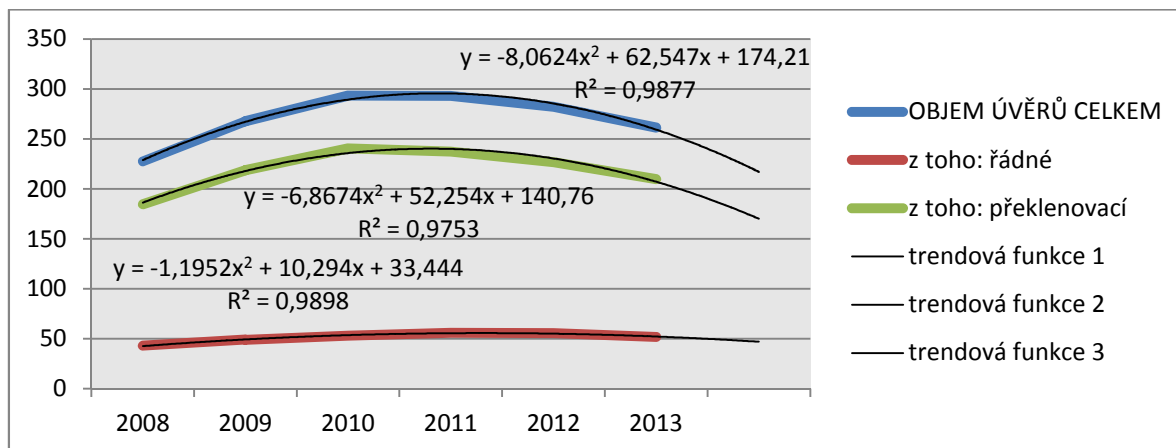
rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
OBJEM ÚVĚRŮ CELKEM	227,417	267,512	293,362	293,115	282,217	261,411
<i>1. difference</i>	x	40,095	25,850	-0,247	-10,898	-20,806
<i>tempo přírůstku %</i>	x	17,63	9,66	-0,08	-3,72	-7,37
<i>tempo růstu %</i>	x	117,63	109,66	99,92	96,28	92,63
z toho: řádné	42,875	48,899	53,069	55,780	55,709	51,740
% podíl na všech úvěrech	18,853	18,279	18,090	19,030	19,740	19,793
<i>1. difference</i>	x	6,024	4,170	2,711	-0,071	-3,969
<i>tempo přírůstku %</i>	x	14,05	8,53	5,11	-0,13	-7,12
<i>tempo růstu %</i>	x	114,05	108,53	105,11	99,87	92,88
z toho: překlenovací	184,542	218,613	240,294	237,335	226,508	209,671
% podíl na všech úvěrech	81,147	81,721	81,910	80,970	80,260	80,207
<i>1. difference</i>	x	34,07	21,68	-2,96	-10,83	-16,84
<i>tempo přírůstku %</i>	x	18,46	9,92	-1,23	-4,56	-7,43
<i>tempo růstu %</i>	x	118,46	109,92	98,77	95,44	92,57

Zdroj: Ministerstvo financí+ vlastní zpracování

Také v objemech úvěrů lze sledovat od roku 2011 vliv konkurence v podobě nízkých úrokových sazeb hypoték. Poměr objemu řádných a překlenovacích úvěrů nevykazoval žádné významné meziroční výkyvy. V průměru dosahovaly objemy řádných úvěrů na celkovém počtu 18,96 %, překlenovací úvěry obsáhly zbylých 81,04 %.

Z uvedených dat o objemech a počtech úvěrů lze vysledovat, že klienti častěji využívali k financování bytových potřeb řádné úvěry, ale o vyšší částky žádali u překlenovacích úvěrů. Vysoký podíl objemu překlenovacích úvěrů svědčí o tom, že klienti stavebních spořitelen nedodrželi vázací dobu a zažádali o úvěr během spořicí fáze i za cenu vyšších úroků. Tento způsob využití stavebního spoření však neodpovídal principu stavebního spoření, kdy určitou dobu klient spoří a až poté má nárok na úvěr. V případě vyšší poptávky překlenovacích úvěrů nejsou stavební spořitelny vázány poskytnutím úvěru z vlastních zdrojů, ale zákon jim umožňuje využít pro tyto účely půjček na mezibankovním trhu, což překlenovací úvěry přibližuje k podmínkám běžných bankovních úvěrů. Ve sledovaném období všechny stavební spořitelny dokázaly pokrýt žádosti o překlenovací úvěry z vlastních zdrojů. Aby nedošlo k odklonu od podstaty stavebního spoření, byly stavební spořitelny ze zákona povinny vyhodnocovat poměr mezi naspořenou částkou a poskytnutými úvěry. Vývoj objemu úvěrů včetně odhadu budoucího trendu lze sledovat v grafu č. 25.

Graf č. 25: Vývoj objemu úvěrů v letech 2008 – 2013 (v mld. Kč)



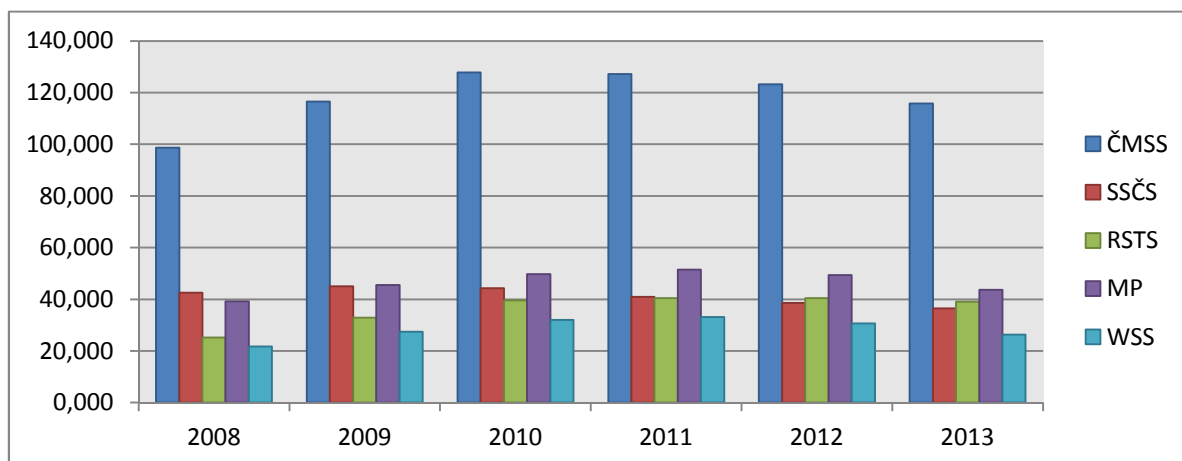
Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní zpracování

Zvolený model trendu věrně prokládá analyzovaná data. Při zachování stávajících podmínek lze z 98 % předpokládat, že celkový objem úvěrů v následujícím roce 2014 poklesne na 216,98 miliard Kč - to je o 44,43 miliard Kč méně než v předchozím roce. S podobnou přesností lze určit i odhad vývoje překlenovacích a řádných úvěrů. Objem překlenovacích úvěrů klesne o 39,63 miliard Kč, na 170,04 miliard Kč. Výše řádných úvěrů se sníží o 4,8 miliardy Kč, na 46,94 miliard Kč.

5.5.1. Podíl na trhu - úvěry

V této kapitole práce byla zpracována data o objemech úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen v miliardách Kč a vyhodnocen jejich průměrný tržní podíl. V grafu č. 27 lze porovnat, jak se vyvíjel tržní podíl jednotlivých stavebních spořitelen na úvěrové činnosti.

Graf č. 27: Vývoj objemu úvěrů u jednotlivých spořitelen (mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen + vlastní zpracování

Českomoravská stavební spořitelna

U ČMSS měli občané průměrně ročně půjčeno přes 100 miliard. Vývoj v jednotlivých letech popisuje tabulka č. 19.

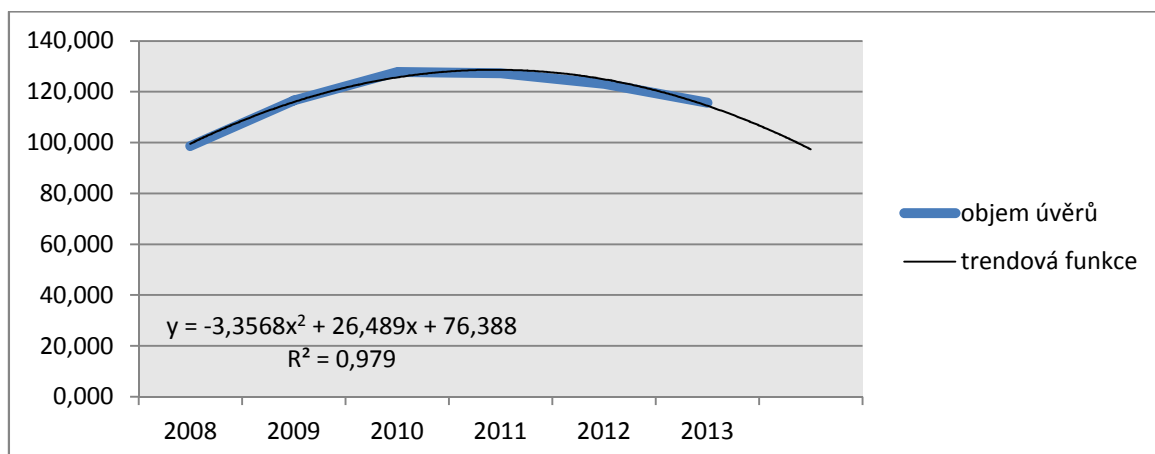
Tabulka č. 19: Vývoj objemu úvěrů ČMSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	úvěry (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	98,643	x	x	x
2009	116,558	17,915	18,16	118,16
2010	127,799	11,241	9,64	109,64
2011	127,229	-0,570	-0,45	99,55
2012	123,168	-4,061	-3,19	96,81
2013	115,728	-7,440	-6,04	93,96

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen + vlastní zpracování

Rovněž jako v oblasti vkladů, tak i v oblasti úvěrů si drží ČMSS přední pozici s vysokým náskokem před ostatními stavebními spořitelkami. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že ČMSS je nejdůvěryhodnější stavební spořitelna na trhu – její klienti měli ve sledovaném období průměrně půjčeno 118,188 mld. Kč. Růst v objemu půjčených peněz zaznamenala ČMSS v roce 2008 – o 18,16 p. b., a i v roce 2010, kdy její klienti dlužili ČMSS bezmála 127,799 miliard Kč. Na základě snížení úrokových sazeb u hypoték v roce 2011 nastal odliv zájemců o úvěry stavebních spořitelen a objem úvěrů u ČMSS klesal ročně průměrně o 3,22 p. b. Odhad budoucího vývoje ilustruje graf č. 28.

Graf č. 28: Vývoj objemu úvěrů ČMSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy ČMSS + vlastní zpracování

Pro rok 2014 se předpokládá, že objem úvěrů bude dále klesat. Trendová funkce věrně kopíruje dosavadní vývoj, takže lze očekávat, že objem úvěrů u ČMSS klesne pod hranici 100 miliard – na 97,331 miliard Kč. Takový vývoj lze predikovat z 98 % při zachování stávajících podmínek.

Stavební spořitelna České spořitelny

Objemy půjček u SSČS byly více než o polovinu menší než u ČMSS. Jak dokládá tabulka č. 20, i tato stavební spořitelna vykazovala ve sledovaném období v oblasti úvěrů klesající trend.

Tabulka č. 20: Vývoj objemu úvěrů SSČS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

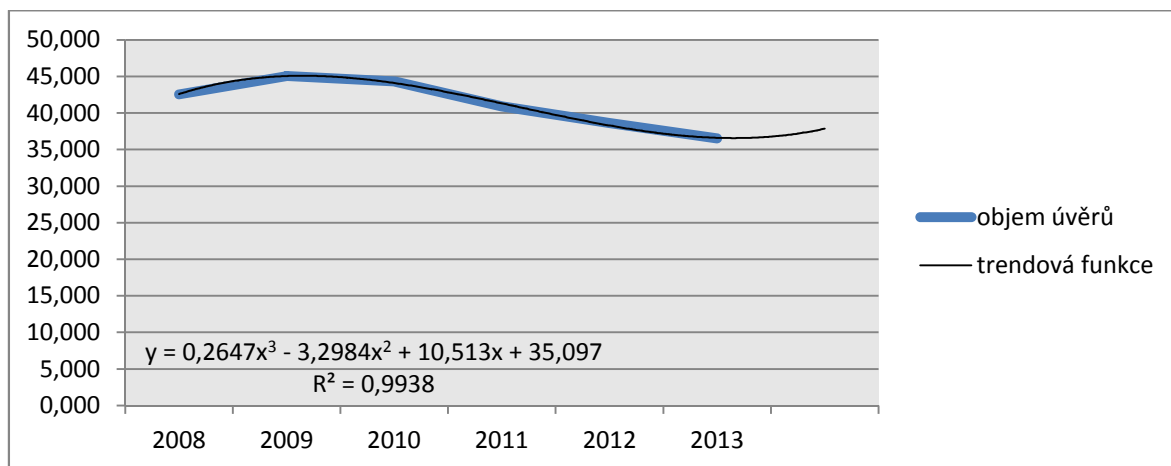
rok	úvěry (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	42,554	x	x	x
2009	45,049	2,495	5,86	105,86
2010	44,307	-0,742	-1,65	98,35
2011	40,886	-3,421	-7,72	92,28
2012	38,608	-2,278	-5,57	94,43
2013	36,517	-2,091	-5,42	94,58

Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování

SSČS zaznamenala pokles v objemech úvěrů již v roce 2010, o rok dříve než ČMSS. Od tohoto roku klesal ročně objem úvěrů v průměru o 1,30 p. b. Objem úvěrů klesl od roku

2009 do roku 2013 o 8,53 miliard Kč. Nejvyšší propad nastal v roce v roce 2011, kdy tempo úbytku bylo 7,72 p. b., a objem úvěrů se meziročně snížil o 3,42 miliardy Kč. Vývoj objemu úvěrů poskytnutých SSČS znázorňuje graf č. 29.

Graf č. 29: Vývoj objemu úvěrů SSČS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy SSČS + vlastní zpracování

V grafu č. 29 byl odhad budoucího vývoje pro SSČS zpracován s přesností na 99 procent a je předpoklad, že při zachování stávajících podmínek se objem úvěrů u SSČS vzroste: na 37,858 miliard Kč, což představuje tempo přírůstku 3,67 p. b.

Raiffeisen stavební spořitelna

Jak lze sledovat v tabulce č. 21, RSTS zaznamenala pokles v úvěrech až v roce 2013. Do té doby objem úvěrů u této stavební spořitelny narůstal.

Tabulka č. 21: Vývoj objemu úvěrů RSTS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

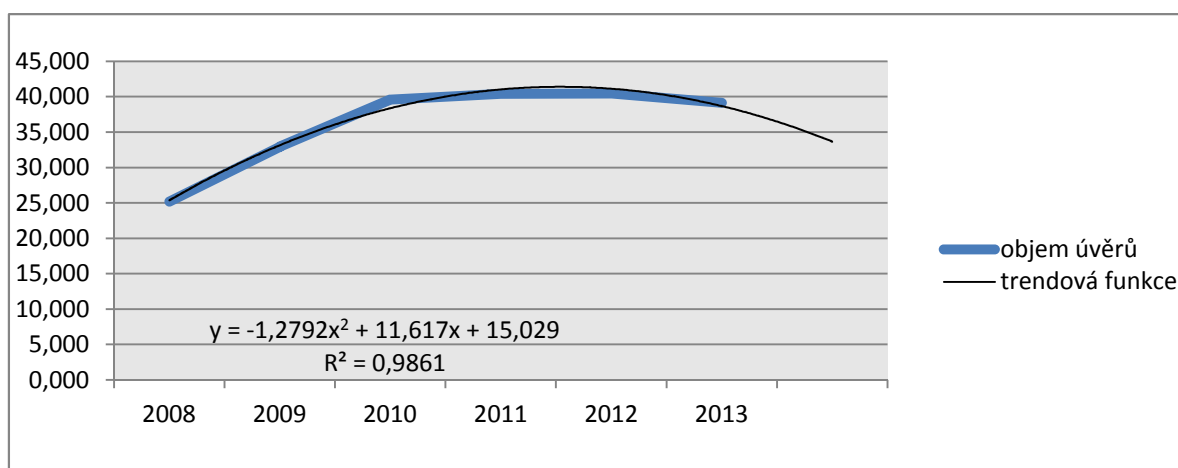
rok	úvěry (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	25,191	x	x	x
2009	32,937	7,746	30,75	130,75
2010	39,578	6,641	20,16	120,16
2011	40,407	0,829	2,09	102,09
2012	40,456	0,049	0,12	100,12
2013	39,148	-1,308	-3,23	96,77

Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

Od počátku sledovaného období v roce 2008 až do roku 2012 vykazovala RSTS v objemech úvěrů rostoucí trend. Průměrný meziroční nárůst činil 0,28 p. b. Rok 2011 snížil významně tempo přírůstku z předchozích 20,16 p. b., na 2,09 p. b., ale na rozdíl od ostatních stavebních spořitelen ještě dva následující roky uhájila RSTS nárůst objemů úvěrů. V roce 2013 zaznamenala RSTS pokles o 3,23 p. b., a meziroční ztrátu v objemech 1,308 miliard Kč.

Příznivý vývoj v porovnání s vývojem všech stavebních spořitelen lze vysvětlit přijatými opatřeními ze strany spořitelny: na ochranu úvěrového portfolia začala s klienty jednat o snížení úrokových sazeb nebo o refinancování dosavadního úvěru novým úvěrem u RSTS. Těmito kroky si po celou dobu sledování, až do roku 2013, udržela tempo růstu nad hranicí 100 %. Odhad budoucího vývoje objemu úvěrů lze sledovat v grafu č. 30.

Graf č. 30: Vývoj objemu úvěrů RSTS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy RSTS + vlastní zpracování

Na základě dosavadního vývoje lze z 98 % predikovat snížení objemu úvěrů u RSTS pro rok 2014 o 5,480 miliard Kč na celkový objem 33,668 miliard Kč. Tento odhad předpokládá pokles o téměř 14 p. b. Je třeba vzít v úvahu počátek sledování v roce 2008, kdy meziroční nárůst objemu úvěrů na základě vlivu fúze s HYPO stavební spořitelnou, meziročně vzrostl o 30,75 p. b. Predikce je ovlivněna daty z roku 2008, kdy RSTS ještě nevlastnila podíl HYPO stavební spořitelny.

Modrá pyramida

Objem úvěrů u MPSS začal klesat v roce 2012. Jak lze sledovat v tabulce č. 22, klienti měli u této stavení spořitelny půjčeno nejvíce v roce 2011, a to přes padesát jedna miliard Kč.

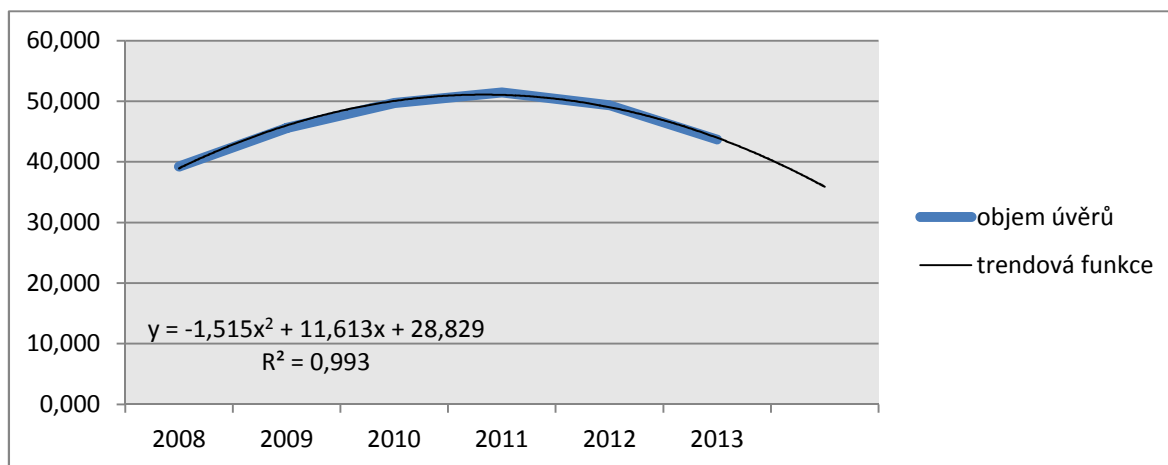
Tabulka č. 22: Vývoj objemu úvěrů MPSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	úvěry (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	39,245	x	x	x
2009	45,561	6,316	16,09	116,09
2010	49,720	4,159	9,13	109,13
2011	51,422	1,702	3,42	103,42
2012	49,360	-2,062	-4,01	95,99
2013	43,685	-5,675	-11,50	88,50

Zdroj: Výroční zprávy MP + vlastní zpracování

MPSS dokázala udržet rostoucí trend u objemu úvěrů ještě v roce 2011. V roce 2012 už kopírovala vývoj všech stavebních spořitelen na trhu a objem úvěrů u MPSS začal klesat. Jak uváděla MPSS ve své výroční zprávě, hlavní příčinou byly předčasně splacené úvěry. Velká část klientů reagovala na nabídku konkurence a své úvěry refinancovala. Jaký trend se očekává ve vývoji objemu úvěrů u stavební spořitelny Modrá pyramida lze sledovat v grafu č. 31.

Graf č. 31: Vývoj objemu úvěrů MPSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy MPSS + vlastní zpracování

Jak je patrné z grafu č. 31, pro MPSS je pro rok 2014 předpoklad snížení objemu úvěrů o 17,86 p. b., což předpovídá pokles celkového objemu úvěrů ve výši 35,885 miliard Kč. Spolehlivost predikce při zachování stávajících podmínek je vysoká - 99 %.

Wüstenrot stavební spořitelna

Stavební spořitelna s nejmenším podílem na trhu poskytla svým klientům ve sledovaném období úvěry v průměrné výši 28,54 miliard ročně. Vývoj v jednotlivých letech popisuje tabulka číslo 23.

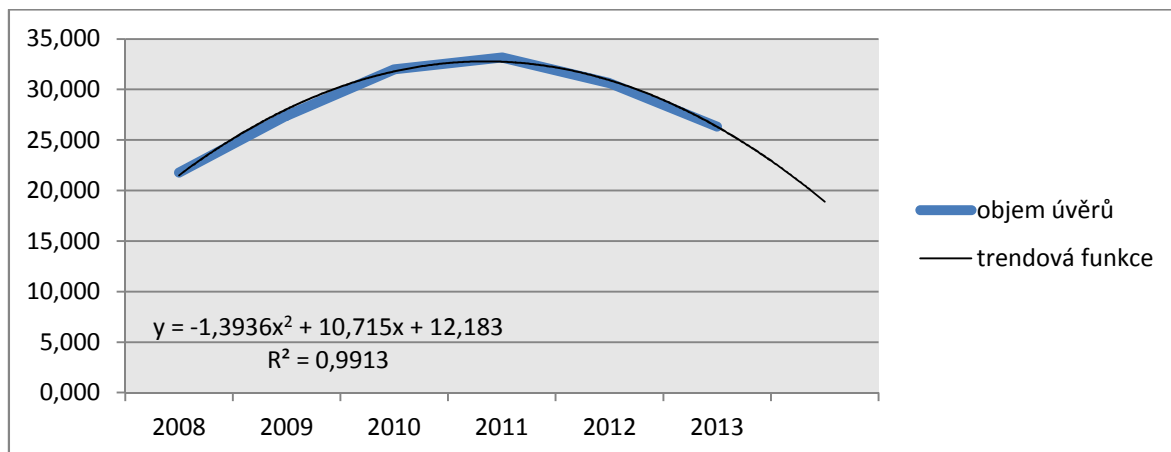
Tabulka č. 23: Vývoj objemu úvěrů WSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)

rok	úvěry (mld. Kč)	1. diference	tempo přírůstku %	tempo růstu %
2008	21,784	x	x	x
2009	27,407	5,623	25,81	125,81
2010	31,978	4,571	16,68	116,68
2011	33,171	1,193	3,73	103,73
2012	30,625	-2,546	-7,68	92,32
2013	26,333	-4,292	-14,01	85,99

Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

WSS do roku 2009 vykazovala v objemech úvěrů rostoucí trend, pokles přišel až s rokem 2012, kdy se objem úvěrů snížil meziročně o 7,68 p. b. Další výrazné snížení přišlo v roce 2013 – o 14,01 p. b., a objem úvěrů se snížil na 26,333 mld. Kč. Důvodem poklesu byl přesun klientů k hypotečním úvěrům. Odhad budoucího vývoje objemu úvěrů u WSS předkládá graf č. 32.

Graf č. 32: Vývoj objemu úvěrů WSS v letech 2008 - 2013 (v mld. Kč)



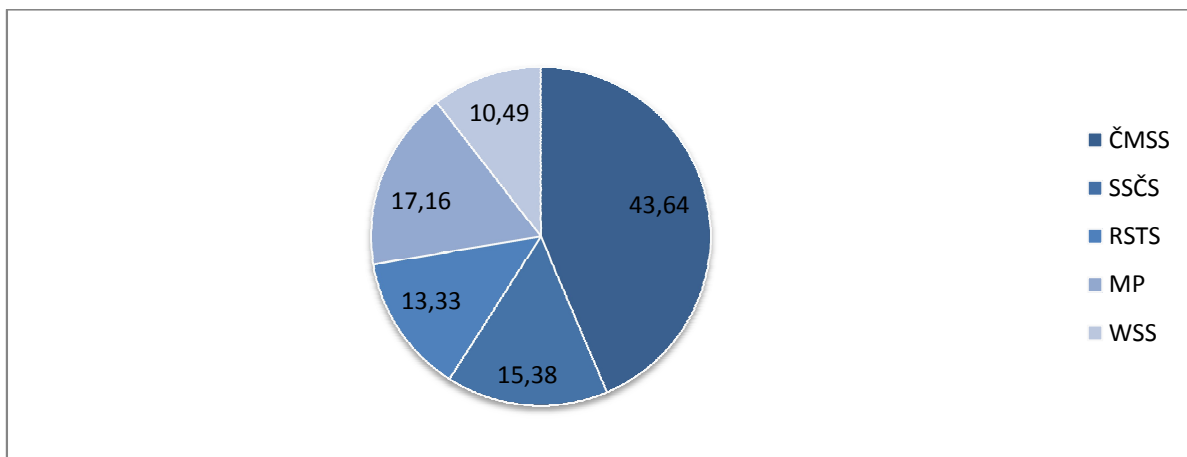
Zdroj: Výroční zprávy WSS + vlastní zpracování

Jak je možné sledovat v grafu č. 32, lze z 99 % předpokládat, že objem úvěrů bude u WSS i nadále klesat. Pro 2014 je předpoklad poklesu o 28,22 p. b., což představuje snížení o 7,43 miliard Kč, na částku 18,902 miliard Kč.

Průměrný podíl na trhu stavebního spoření

Za sledované období měli klienti všech stavebních spořitelen průměrně ročně vypůjčeno 270,839 miliard Kč. Nejvyšší průměrný podíl ve sledovaném období vykazovala Českomoravská stavební spořitelna, která získala 43,64 % z celkového objemu úvěrů. MPSS získala 17,16 % podílu na trhu, SSČS měla ve sledovaném období tržní podíl na úvěrech 15,38 %. Nejméně získala Wüstenrot stavební spořitelna: 10,49 % z celkového objemu úvěrů u všech stavebních spořitelen. Podíly jednotlivých stavebních spořitelen na úvěrech stavebního spoření znázorňuje graf č. 33.

Graf č. 33: Průměrný podíl úvěrů v letech 2008 – 2013 (v %)



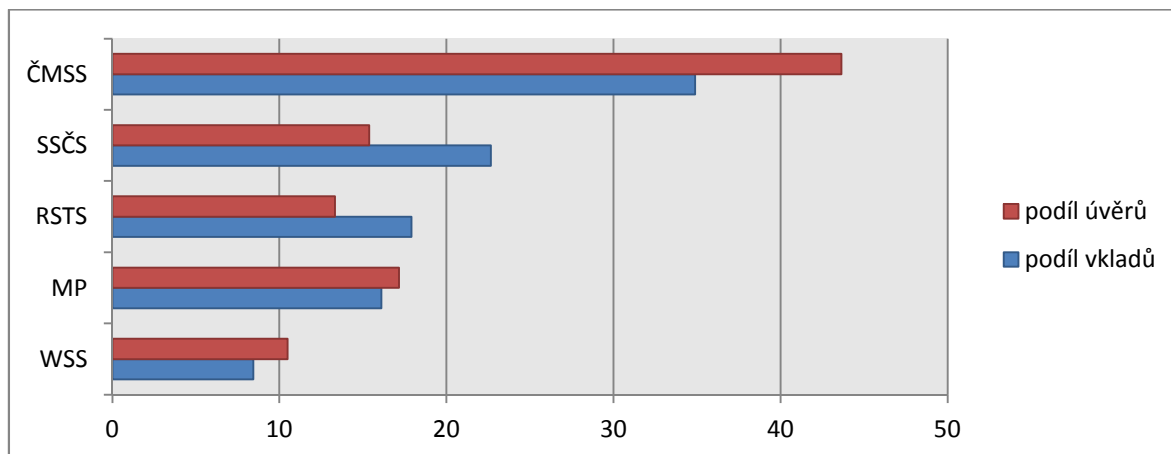
Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén + vlastní zpracování

5.6. Pozice na trhu jednotlivých stavebních spořitelén

Jak ukázaly dílčí analýzy, pozice na trhu stavebních spořitelén během sledovaného období je téměř konstantní. Nebyly pozorovány žádné významné změny v obchodních výsledcích jednotlivých stavebních spořitelén. Nejzásadnějšími organizačními změnami prošla v letech 2008 – 2013 RSTS, která se v roce 2008 sloučila s HYPO stavební spořitelénou a stala se jejím univerzálním právním nástupcem. Další změna přišla v roce 2011, kdy od dubna začala RSTS spolupracovat s Českou poštou, s. p. a objem její odbytné kapacity se zvýšil. Všeobecný pokles zájmu o stavební spoření po roce 2011 nebyl u RSTS z tohoto důvodu tak vysoký, jako u všech stavebních spořitelén celkem.

Vedoucí místo na trhu obsadila ČMSS - na vkladech stavebních spořitelén se podílela 37,15%, podíl úvěrů u „Lišky“ činí 43,64 %. Druhou pozici se svými obchody obsadila SSČS, která vlastnila 22,65 % podíl vkladů a 15,38 % podílu na úvěrech. RSTS vykazovala ve sledovaném období 17,71 % na vkladech a 13,33 na úvěrech. Ve vkladech vykazovala MPSS 16,10 % podíl, v úvěrech měla podíl 17,16 %. WSS se podílela 8,44 % na vkladech a 10,49 % na úvěrech. Průměrný podíl na vkladech a úvěrech ve sledovaném období za jednotlivé stavební spořitelény dokládá graf č. 34.

Graf č. 34: Tržní podíl – vklady a úvěry (v %)



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén + vlastní zpracování

5.7 Vývoj podílu úvěrů ze stavebního spoření a hypoték

Pokud chybí vlastní zdroje, jako způsob financování bydlení lze v podstatě zvolit dvě cesty: stavební spoření a hypoteční úvěr. Bylo porovnáno, v jakém poměru jsou tyto možnosti využívány.

V počtu poskytnutých úvěrů na začátku sledovaného období vedly jednoznačně stavební spořitelny. V roce 2008 se v 72 % případů lidé rozhodli řešit své bytové potřeby pomocí úvěru od stavebních spořitelén. V následujícím roce to bylo 76 % zájemců o financování bydlení. V letech 2008 – 2010 lze vysledovat téměř tříčtvrtinový podíl na úvěrech na bydlení ve prospěch stavebního spoření. Nepříznivý vliv měl na úvěrové obchody stavebních spořitelén rok 2011, kdy se do počtu poskytnutých úvěrů promítl vliv snížených úrokových sazeb u hypotečních úvěrů (dále jen HÚ). Po tomto roce začaly hypotéky svůj podíl vyrovnávat, v roce 2013 předstihly HÚ půjčky u stavebních spořitelén poměrem 53:47. Podíl úvěrů ze stavebního spoření a hypoték dokládá tabulka č. 24.

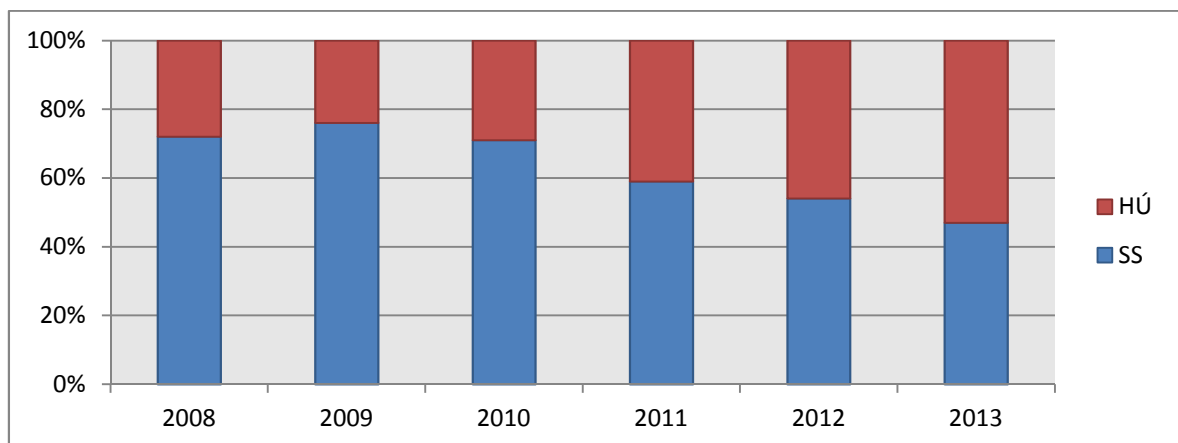
Tabulka č. 24: Poměr počtu úvěrů ze stavebního spoření a HÚ v letech 2008 – 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
stavební spoření (ks)	144 907	128 543	113 611	92 785	77 149	72 995
podíl	72%	76%	71%	59%	54%	47%
hypotéční úvěry (ks)	57 165	40 022	46 382	65 608	66 609	82 961
podíl	28%	24%	29%	41%	46%	53%

Zdroj: AČSS

Rozložení využití úvěrů ze stavebního spoření a hypoték na financování bydlení ilustruje graf č. 35.

Graf 35: Podíl počtu úvěrů ze stavebního spoření a HÚ v letech 2008 – 2013 (v %)



Zdroj: AČSS

Graf č. 22 ilustruje, jak velký význam měla existence stavebního spoření v krizových letech. Jako zdroj peněz pro financování bydlení si téměř tři čtvrtiny lidí zvolili stavební spořitelny. Další vývoj dokládá, že stavební spořitelny se na počtu úvěrů na trhu dělily s hypotečními úvěry přibližně rovným dílem.

Dalším ukazatelem, který vypovídal o zájmu klientů při financování bydlení, bylo porovnání objemu úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Tento vývoj lze sledovat v tabulce č. 25.

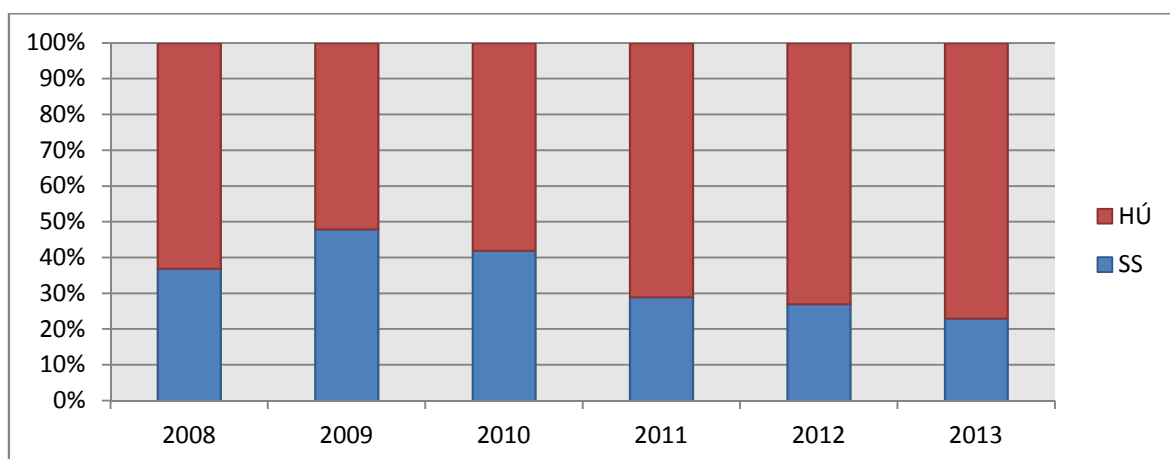
Tabulka č. 25: Porovnání objemu úvěrů ze stavebního spoření a HÚ v letech 2008 - 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
SS (mld. Kč)	73,6	65,7	57,8	48	41,7	41,3
podíl	37%	48%	42%	29%	27%	23%
HÚ (mld. Kč)	123,1	71	81,3	117	114,8	141,7
podíl	63%	52%	58%	71%	73%	77%

Zdroj: AČSS + vlastní zpracování

Hypotéční úvěry byly čerpány ve větším objemu než úvěry stavebních spořitelen. To lze vysvětlit tím, že stavební spoření bylo a je často využíváno k rekonstrukcím a modernizacím, kdy objem úvěru nemusí být tak vysoký jako při koupi domu či bytu. Poměr objemu úvěrů na financování bydlení ilustruje graf č. 36.

Graf č. 36: Podíl objemu úvěrů ze stavebního spoření a HÚ v letech 2008 – 2013 (v %)



Zdroj: AČSS

Roky 2009 a 2010 prověřily systémy financování bydlení. Zatímco hypotéční banky z důvodu vlivu krize peníze půjčovaly obezřetněji a jejich podíl na trhu klesl, stavební spořitelny mohly využít své stability a podnikání v uzavřeném systému bez velkého dopadu vlivu z vývoje bankovního trhu. Od roku 2011, kdy úrokové sazby hypoték začaly výrazně klesat, se podíl objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny snižoval. V roce 2009 byl podíl obou produktů téměř vyrovnaný, kvůli vlivu krize zvětšily stavební spořitelny svůj podíl na 48%. Od té doby jejich podíl na trhu s úvěry klesal, až na 23% v roce 2013.

5.8 Perspektivy stavebního spoření v České republice

Zájem veřejnosti o toto spoření ovlivňuje několik faktorů. Nejcitlivěji klienti reagují na změny výše státní podpory a vývoj úrokových sazeb na bankovním trhu. Dle provedené analýzy lze očekávat, že zájem o stavební spoření bude klesat. To však za předpokladu, že budou zachovány stávající podmínky.

Státní podpora je výdaj ze státního rozpočtu, který je jedním z nástrojů bytové politiky. I když úsporná opatření státu tuto podporu v průběhu let několikanásobně snížila, díky ní je pro klienty stále ještě stavební spoření atraktivní. Podporu stavebního spoření nelze chápat jen jako výdaj státu, ale je třeba si uvědomit širší souvislosti. Finance potřebné k modernizaci bydlení zajistí obyvatelům soběstačnost v bydlení, dále poptávku po stavebních pracích a s tím i příznivé dopady na ekonomiku státu. Od roku 2011 lze počítat do plusů pro stát i zisk ze zdaněných vkladů klientů. To vše je třeba vzít v úvahu při plánování nové koncepce stavebního spoření.

V případě růstu úrokových sazeb je pravděpodobné, že stavební spoření získá svoji popularitu zpět. Využívané jako spořicí produkt se z důvodu úročení a možnosti získání státní podpory stává jedním z nejlépe výnosných spoření pojištěných ze zákona.

Pokud úrokové sazby zůstanou na dosavadní výši, lze předpokládat, že konkurenční hypoteční úvěry s nízkými úrokovými sazbami budou zájem o úvěry u stavebních spořitelů snižovat. I tak je ale předpoklad, že stavební spoření bude i nadále možnou alternativou hypotéky pro financování pořízení nemovitosti. Na rozdíl od hypotéky lze stavebním spořením financovat nákup bytu v družstevním vlastnictví. Zájem o využití úvěru od stavební spořitelny bude i nadále trvat u zájemců o rekonstrukci či modernizaci bydlení, pro které hypotéka není vhodná.

Dvacetiletá historie stavebního spoření v České republice dokládá, že tento produkt má na finančním trhu své místo.

6. Závěr

Stavební spoření si v České republice získalo brzy vysokou oblibu. Po vzniku zákona o stavebním spoření v roce 1993 postupně obdrželo od České národní banky k provozování této činnosti šest stavebních spořitel. Ve sledovaném období působilo v České republice pět stavebních spořitel se stálým podílem na trhu.

Toto spoření bylo využíváno jak ke zhodnocení peněžních prostředků, tak i k financování bydlení. Zájem klientů rostl za celé působení stavebních spořitel až do roku 2010. V roce 2011 došlo ke změně legislativy a zájem o stavební spoření začal vykazovat klesající trend. Tuto skutečnost ovlivnilo několik dalších faktorů: dopad celosvětové finanční krize, úsporná opatření vlády týkající se snížení státní podpory na 2 000 Kč a snížení úrokových sazeb.

Ve sledovaném období let 2008 – 2013 poklesl počet nově uzavřených smluv z původních 705 463 kusů na 449 588 kusů. Nejvíce nových smluv za sledované období získala Českomoravská stavební spořitelna, dosáhla 37 % podílu.

Vývoj cílových částek u nových smluv zaznamenal rostoucí trend. V roce 2008 byla průměrná výše cílové částky 303 000 Kč. Změna legislativy v roce 2011 měla vliv i na tento ukazatel, v tomto roce výjimečně cílová částka meziročně poklesla o 9 000 Kč na 300 000 Kč. Poté následoval růst až na 371 000 Kč v roce 2013.

Během sledovaného období se snížil počet platných smluv uzavřených u všech stavebních spořitel. Zatímco v roce 2008 bylo platných 5,07 miliónů smluv, v roce 2013 to bylo o jeden milión méně. Nejvýznamnější pokles byl zaznamenán v roce 2011 – pro všechny stavební spořitelny znamenal ztrátu 300 000 smluv.

I když se počet smluv v průběhu let snižoval, objem vkladů rostl. V roce 2008 byl průměrný zůstatek na jedné smlouvě 81 414 Kč, v roce 2013 to bylo 105 518 Kč. Objem vkladů vykazoval ve sledovaném období rostoucí trend, v letech 2008 – 2012 v průměru rostl o 2,06 p. b. Výjimkou byl rok 2013, kdy objem vkladů meziročně poklesl o 5,9 miliard na 429,1 miliard Kč. Nejvyšší podíl z uložených peněz získala Českomoravská stavební spořitelna - 37%.

Bylo zjištěno, že se počet smluv ve spořicí fázi snižuje, což lze vysvětlit menším zájmem klientů z důvodu nižší atraktivity stavebního spoření. Počet snižovaly i výpovědi smluv ze strany stavebních spořitel. Na druhou stranu rostl objem naspořených částek, čímž docházelo ke zkvalitnění smluv. Takové smlouvy byly vhodné k nabídce možnosti úvěru,

což bylo pro stavební spořitelny základ podnikání. Aby však mohly stavební spořitelny peníze půjčovat, musely mít dostatek zdrojů. Proto vítaly i takzvané přátelské klienty, kteří pouze spořili a možnosti úvěru nevyužívali.

Objem úvěrů rostl až do roku 2010, v následujících letech se postupně snižoval. V roce 2008 měli občané půjčeno u všech stavebních spořitelen 227,4 miliard Kč. V době největšího zájmu o úvěry ze stavebního spoření, v roce 2010, se tato částka zvýšila na 293,4 miliard Kč. Poté následoval průměrný meziroční pokles o 3,72 procentního bodu. V roce 2013 bylo půjčeno u všech stavebních spořitelen 261, 4 miliard Kč. V úvěrech se nejlépe dařilo opět Českomoravské stavební spořitelně, která za sledované období vykazovala průměrně 43,64 % podíl na trhu.

Zájem o úvěry ze stavebního spoření začal růst v souvislosti s celosvětovou krizí, kdy stavební spořitelny prokázaly svoji stabilitu. Zatímco hypoteční banky byly obezřetné a získat úvěr bylo složitější, stavební spořitelny mohly využít výhod svého uzavřeného systému a většině žadatelů splňujícím podmínky pro úvěr mohly vyhovět. V souvislosti se snížením úroků se poměr poskytnutých úvěrů na bydlení začal převracet a občané upřednostňovali hypoteční úvěry. Ty byly největšími konkurenty pro stavební spořitelny. Úvěry ze stavebního spoření ale zpravidla dokázaly nabídnout řešení klientům, pro které nebyl hypoteční úvěr vhodný, například půjčku s minimálním objemem nebo finance na rekonstrukci či modernizaci bydlení. Stavební spořitelny navíc nabízely jistotu budoucí výše splátek a také možnost půjčky bez zajištění.

Dílčí analýzy potvrdily stálost pozic jednotlivých stavebních spořitelen na trhu. Nejvyšší podíl na trhu měla ve sledovaném období Českomoravská stavební spořitelna, následovala Stavební spořitelna České spořitelny. Další místo obsadila Raiffaisen stavební spořitelna, poté Modrá pyramida stavební spořitelna. Nejmenší účast na trhu se stavebním spoření vykazovala Wüstenrot stavební spořitelna. Podíl na trhu jednotlivých stavebních spořitelen byl ve sledovaném období poměrně stabilní a při zachování stávajících podmínek nelze očekávat žádné významné změny.

Budoucí vývoj stavebního spoření ovlivňuje velké množství faktorů. Bylo prokázáno, že velký význam na vývoji zájmu o stavební spoření měla výše státní podpory. Tento výdaj ze státního rozpočtu je jedním z nástrojů bytové politiky. I když úsporná opatření státu tuto podporu v průběhu let několikanásobně snížila, díky ní bylo stavební spoření pro klienty stále atraktivní. Podpora stavebního spoření není jen výdajem pro stát, ale přináší mu také

klady: modernizaci bydlení obyvatel, jejich soběstačnost v zajištění bydlení, poptávku po stavebních pracích a tím pozitivní vývoj ekonomické situace státu, a také příjmy v podobě daní z vkladů účastníků stavebního spoření.

Dle zpracovaných dat lze usuzovat, že počet aktivních smluv bude klesat, ale bude se zvyšovat průměrný zůstatek na účtech stavebního spoření. Pozitivní budoucnost má stavební spoření v poskytování nezajištěných úvěrů a úvěrů na rekonstrukci a modernizaci bytového fondu. V České republice stále přetrvávají dlouhodobé následky zanedbávání bytového fondu a úvěr ze stavebního spoření je jednou z nejvhodnějších možností, jak si zajistit finance na modernizaci bydlení.

Více jak dvacetiletá existence stavebních spořitelen v České republice prokázala, že tato forma spoření určená k financování bydlení má na trhu své místo. Stavební spoření prokázalo svoji stabilitu v krizových letech, což lze vyhodnotit jako vysokou přidanou hodnotu pro všechny budoucí zájemce. I když lze předpokládat, že poklesne počet zájemců o stavební spoření, lze očekávat i nadále trvalý zájem klientů, který bude ovlivňován jednak vyšší státní podporou a dále pak také vyhlášenými úroky na mezibankovním trhu. Stavební spoření je sice uzavřený systém se svými úrokovými sazbami, ale zájem klientů o stavební spoření, a především následná volba využití úvěru, ovlivňují hlavně úrokové sazby konkurenčních hypotečních úvěrů. Budoucnost stavebního spoření také úzce souvisí s legislativními změnami. Nekonečné diskuze o budoucí podobě stavebního spoření v nedaleké minulosti vyvolaly nejistotu a utlumily zájem klientů.

Vlastní nemovitost je v současné době v České republice upřednostňována před bydlením v nájemních bytech. Ne všichni však mohou vlastní bydlení financovat ze svých zdrojů, a tak poptávka po bankovních produktech určených k financování roste. Stavební spoření je, vedle možnosti hypotečního úvěru, jedním z možných zdrojů financování bydlení.

7. Seznam zdrojů

Knižní publikace

[1] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: Grada, 1995, 95 s. ISBN 80-7169-182-8.

[2] HENDL, Jan. *Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat*. 3., přepracované vyd. Praha: Portál, 2009, 695 s. ISBN 978-80-7367-482-3.

[3] HINDLS, Richard. *Statistika pro ekonomy*. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007, 415 s. ISBN 978-80-86946-43-6.

[4] JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.

[5] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

[6] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.

[7] MELOUN, Milan a Jiří MILITKÝ. *Statistická analýza experimentálních dat*. 2. vyd. upravené a rozšířené. Praha: Academia, 2004, 953 s. ISBN 80-200-1254-0.

[8] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

[9] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA, 2002, 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

[10] REVENDA, Zbyněk, MANDEL, Martin, KODERA, Jan, MUSÍLEK, Petr, DVOŘÁK, Petr. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 6. aktualizované vydání, Praha: Management Press, s. r. o., 2014, 406 s. ISBN: 978-80-7261-279-6.

[11] SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. *Statistické metody*, 1. vyd. Praha: PEF ČZU, 2013, 132 s. ISBN 978-80-213-1672-0.

[12] SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B. *Statistické metody II.*, 1. vyd., Praha: PEF ČZU, 2012, 105 s. ISBN 978-80-213-1736-9.

[13] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

[14] VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

[15] Asociace českých stavebních spořitelen [on-line]. [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/>

[16] Česká pošta [on-line]. [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <https://www.ceskaposta.cz/index>

[17] Česko. *Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. v aktuálním znění* [online]. 2003-2011 Ministerstvo vnitra [cit. 2011-02-19].

Dostupný y WWW:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&name=z~C3~A1kon~20o~20stavebn~C3~ADm~20spo~C5~99en~C3~AD&rpp=15#local-content>

[18] Českomoravská stavební spořitelna, [on-line]. [cit. 2014-01-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/>

[19] Ministerstvo financí České republiky, [on-line]. [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>

[20] Modrá pyramida, [on-line]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>

[21] Prvá stavebná spořitelna, [on-line]. [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.pss.sk/>

[22] Raiffesisen stavební spořitelna, [on-line]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

[23] Stavební spořitelna České spořitelny, [on-line]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/>

[24] Wüstenrot, [on-line]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z <https://www.wuestenrot.cz/onas/profil-spolecnosti/>

8. Seznam příloh

Příloha č. 1: Přehled nejčastějších poplatků u stavebních spořitelén ke dni 10. 1. 2015

Příloha č. 2: Vývoj počtu nových smluv

Příloha č. 3: Vývoj objemu vkladů

Příloha č. 4: Vývoj objemu úvěrů

Příloha č. 5: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

Příloha č. 1: Přehled nejčastějších poplatků u stavebních spořitelen ke dni 10. 1. 2015

	ČMSS	RSTS	Wüstenrot	Modrá pyramida	SS České spořitelny
vstupní poplatek	1%	1%	1%	1%	1%
max. limit vstupního poplatku	15 000 Kč	15 000 Kč	30 000 Kč	10 000 Kč	bez limitu
roční vedení účtu	330 Kč	320 Kč	3 240 Kč	300 Kč	310 Kč
papírový výpis z účtu	zdarma	21 Kč	30 Kč	25 Kč	50 Kč
nedodržení vázací doby	0,50%	1%	0,90%	1%	1%

Zdroj: Sazebníky jednotlivých stavebních spořitelen platné ke dni 10. 1. 2015

Příloha č. 2: Vývoj počtu nových smluv

Nové smlouvy včetně navýšení (ks)	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	celkem	podíl v %
ČMSS	366 106	304 673	364 277	283 363	184 501	198 405	1 701 325	37,15
SSČS	285 000	180 000	156 900	123 000	104 500	101 500	950 900	20,77
MPSS	161 000	188 000	155 000	94 000	93 954	91 917	783 871	17,12
RSTS	94 098	137 494	126 065	115 781	134 869	126 415	734 722	16,04
WSS	72 414	77 030	71 462	69 210	62 076	56 217	408 409	8,92
	978 618	887 197	873 704	685 354	579 900	574 454	4 579 227	100,00

Zdroj: výroční zprávy stavebních spořitelen

Příloha č. 3: Vývoj objemu vkladů

Objemy vkladů (mld Kč)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	celkem	podíl v %
ČMSS	137,619	143,885	152,288	153,915	151,524	148,612	887,843	34,90
SSČS	93,168	95,000	97,540	98,006	97,744	94,667	576,125	22,65
RSTS	74,559	76,454	76,160	75,529	76,948	75,748	455,398	17,90
MPSS	63,398	65,324	68,178	70,048	71,076	71,674	409,698	16,11
WSS	32,317	34,487	35,956	35,935	37,694	38,409	214,798	8,44
celkem	401,061	415,150	430,122	433,433	434,986	429,110	2543,862	100,00

Zdroj: výroční zprávy stavebních spořitelien

Příloha č. 4: Vývoj objemu úvěrů

Objemy úvěrů (mld Kč)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	celkem	podíl v %
ČMSS	98,643	116,558	127,799	127,229	123,168	115,728	709,13	43,64
SSČS	42,554	45,049	44,307	40,886	38,608	36,517	247,92	15,26
RSTS	25,191	32,937	39,578	40,407	40,456	39,148	217,72	13,40
MPSS	39,245	45,561	49,720	51,422	49,360	43,685	278,99	17,17
WSS	21,784	27,407	31,978	33,171	30,625	26,333	171,30	10,54
celkem	227,417	267,512	293,382	293,115	282,217	261,411	1625,054	100,00

Zdroj: výroční zprávy stavebních spořitelien

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	410 461	433 093	449 588	481 439
	Přírůstek (%)		20,0	12,3	21,7	-18,5	-23,0	5,5	3,8	7,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	346,2	366,1	370,8	336,0
	Přírůstek (%)		3,5	20,8	6,3	2,0	15,2	5,7	1,3	-9,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367
	Přírůstek (%)		-5,0	-3,1	-1,2	-2,8	-6,1	-5,1	-5,8	-5,9
Reálné vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743	10,729	9,953	4,761
	Přírůstek (%)		-2,0	-5,0	-5,0	-6,7	-11,5	-8,6	-50,7	-6,4
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvy o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 312	n/a
	Přírůstek (%)		-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	-49,7	-0,9	0,3	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	328,987	359,848	384,880	401,061	415,150	430,122	433,433	429,110	413,576
	Přírůstek (%)		9,4	7,0	4,2	3,5	3,6	0,4	-1,4	-3,6
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659	815 160	752 558
v tom: ze stavebního spoření		582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999	471 441	425 508
překlenovací ²⁾		275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660	343 719	327 050
	Přírůstek (%)		5,0	4,7	3,0	1,8	-3,7	-6,5	-8,9	-7,7
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115	282,217	249,625
v tom: ze stavebního spoření		31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,780	55,709	47,976
překlenovací ²⁾		76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335	226,508	201,649
	Přírůstek (%)		25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-3,7	-7,4	-4,5
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	67,6	64,9	60,9	60,4

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů