

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Bakalářská práce**

**Statistický vývoj stavebního spoření v ČR**

**Štěpánka Urbánková**

© 2022 ČZU v Praze



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Štěpánka Urbánková

Podnikání a administrativa

Název práce

**Statistický vývoj stavebního spoření v ČR**

Název anglicky

**Statistical development of building savings in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce bude zhodnocení vývoje vybraných relevantních ukazatelů stavebního spoření na území ČR v letech 2000 až 2020, spolu s jejich predikcí na budoucí časová období. Následujícím cílem bude identifikace změn ve vývoji těchto ukazatelů v reakci na legislativní změny ČR. Navazujícím cílem bude zhotovení komparace stavebních spořitelen fungujících v ČR v současné době pomocí základních ukazatelů a vyhodnocení získaných výsledků za účelem získání přehledu o situaci na trhu se stavebním spořením.

### Metodika

K hodnocení vybraných ukazatelů stavebního spoření budou použity vhodné metody z analýzy časových řad, které poslouží i k predikci dalšího vývoje. Dále bude využito metod zobrazení kvantitativních dat, na jejichž základě dojde ke grafickému zobrazení vývoje konkrétních ukazatelů.

## Doporučený rozsah práce

30-50 stran

## Klíčová slova

Stavební spoření, stavební spořitelna, časová řada, úvěr, státní podpora, úroková sazba.

---

## Doporučené zdroje informací

HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Jan SEGER, c2004. Statistika pro ekonomy. 5. vyd. Praha: Professional Publishing. ISBN 8086419592.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2010. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 9788021051577.

SHUMWAY, Robert H. a David STOFFER, 2017. Time series analysis and its applications: with R examples. 4th ed. Cham: Springer. Springer texts in statistics. ISBN 978-3-319-52451-1.

SVATOŠOVÁ, Libuše a Bohumil KÁBA, 2008. Statistické metody II. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta. ISBN 9788021317369.

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV, 2018. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

---

## Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Andrea Jindrová, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 6. 9. 2021

**prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 15. 02. 2022

### **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Andree Jindrové, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za odbornou pomoc, rady a čas, který mi věnovala během konzultací této bakalářské práce.

# Statistický vývoj stavebního spoření v ČR

## Abstrakt

Stavební spoření je, i po téměř 30 letech existence v České republice, stále stabilním produktem na bankovním trhu. Bakalářská práce se zabývala statistickým vývojem stavebního spoření v České republice v letech 2000 až 2020. Pomocí metod z analýzy časových řad byl popsán vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, řádných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, spolu s predikcí těchto ukazatelů na rok 2021 a 2022. Zvyšování počtu je predikováno pouze u ukazatele počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, u ostatních ukazatelů se předpovídá snížení počtu. V práci byl rovněž zkoumán a posuzován vliv legislativních změn na tyto vybrané ukazatele. Bylo zjištěno, že vývoj ukazatelů byl do značné míry těmito změnami ovlivněn, a to především novelami zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Jednalo se zejména o novelu č. 423/2003 Sb. a novelu č. 348/2010 Sb. Dále se práce věnovala srovnání výsledků stavebních spořitelen, jež v současné době působí v České republice, v oblasti počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, objemu nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a objemu vkladů klientů stavebního spoření v letech 2010 až 2020. Z komparace těchto ukazatelů bylo vyvozeno postavení jednotlivých stavebních spořitelen na trhu se stavebním spoření v ČR, konkrétně nejvyšší pozici na trhu měla ČSOB stavební spořitelna, a. s., naopak nejméně byla na trhu zastoupena MONETA stavební spořitelna a. s.

**Klíčová slova:** bydlení, stavební spoření, stavební spořitelna, státní podpora, úroková sazba, cílová částka, překlenovací úvěr, legislativní změny, časové řady

# Statistical development of building savings in the Czech Republic

## Abstract

Building savings is, even after almost 30 years of existence in the Czech Republic, still a stable product on the banking market. The bachelor thesis dealt with the statistical development of building savings in the Czech Republic between 2000 and 2020. Using methods from the time series analysis, the development of the number of newly concluded building savings contracts, building savings contracts in the savings phase, regular building savings loans and bridging loans was described, together with the prediction of these indicators for 2021 and 2022. An increase in the number is predicted only for the number of newly concluded building savings contracts indicator, while for other indicators a decrease in the number is predicted. The thesis also examined and assessed the impact of legislative changes on these selected indicators. It was found that the development of indicators was to a large extent influenced by these changes, especially by amendments to Act No. 96/1993 Coll., on Building Savings and State Support for Building Savings. These included in particular amendment No. 423/2003 Coll. and amendment No. 348/2010 Coll. Furthermore, the thesis focused on comparing the results of building savings banks currently operating in the Czech Republic in the area of the number of newly concluded building savings contracts, the volume of newly provided loans from building savings and the volume of deposits of building savings clients in the years 2010 to 2020. From the comparison of these indicators, the position of individual building savings banks on the building savings market in the Czech Republic was deduced, specifically ČSOB stavební spořitelna, a. s. had the highest position on the market, while MONETA stavební spořitelna a. s. was the least represented on the market.

**Keywords:** housing, building savings, building savings bank, state support, interest rate, target amount, bridging loan, legislative changes, time series



## OBSAH

1	Úvod .....	1
2	Cíl a metodika.....	2
2.1	Cíl.....	2
2.2	Metodika .....	2
2.2.1	Časové řady .....	2
3	Teoretická východiska.....	8
3.1	Historie a vývoj stavebního spoření .....	8
3.2	Základní charakteristika stavebního spoření .....	10
3.3	Smlouva o stavebním spoření .....	11
3.3.1	Smluvní strany stavebního spoření.....	12
3.3.2	Náležitosti smlouvy o stavebním spoření.....	12
3.3.3	Ukončení smlouvy o stavebním spoření .....	15
3.4	Úvěr ze stavebního spoření .....	15
3.4.1	Řádný úvěr .....	16
3.4.2	Překlenovací úvěr .....	17
3.5	Legislativní změny .....	17
3.6	Stavební spořitelny v ČR .....	18
4	Vlastní část práce.....	21
4.1	Ukazatele stavebního spoření.....	21
4.1.1	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření .....	21
4.1.2	Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření.....	23
4.1.3	Celkový počet řádných úvěrů ze stavebního spoření .....	24
4.1.4	Celkový počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření.....	26
4.2	Ukazatele stavebních spořitelén .....	28
4.2.1	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření .....	29

4.2.2	Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelen (v mil. Kč) .....	31
4.2.3	Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč).....	33
5	Závěr .....	36
6	Zdroje.....	38
7	Přílohy.....	41

**Seznam tabulek:**

Tabulka 3.1:	Vývoj státní podpory stavebního spoření.....	10
--------------	--	----

**Seznam grafů:**

Graf 4.1.1:	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření .....	21
Graf 4.1.2:	Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření .....	23
Graf 4.1.3:	Celkový počet řádných úvěrů ze stavebního spoření.....	25
Graf 4.1.4:	Celkový počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření .....	27
Graf 4.2.1:	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření .....	30
Graf 4.2.2:	Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelen (v mil. Kč).....	32
Graf 4.2.3:	Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč).....	34

# 1 Úvod

Stavební spoření je oblíbeným produktem na bankovním trhu. Představuje lákavou nabídku především pro mladé lidi a rodiny, jež si plánují zařízení vlastního bydlení. Velká výhoda stavebního spoření spočívá nejen v samotném spoření, kdy je možné si po dobu 6 let ukládat peněžité částky na spořicí účet, ale také v ukotvení podmínek pro případný úvěr ze stavebního spoření. Po dokončení vázací doby má účastník stavebního spoření možnost vybrat naspořenou částku a ukončit tak spoření. Účastník ale může získat úvěr ze stavebního spoření, a to buď řádný nebo překlenovací. Překlenovací úvěr, nebo také meziúvěr, slouží k rychlejšímu získání finančních prostředků a je ideální pro ty zájemce, kteří nechtějí čekat a potřebují peníze v co nejkratší době.

Stavební spoření se v České republice začalo vyvíjet na začátku 90. let 20. století. V roce 1993 byl vydán nový zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, spolu s ním také na území ČR vzniklo šest stavebních spořitelů. V roce 2008 došlo ale ke sloučení dvou z nich, tudíž v současné době je na trhu už pouze pět stavebních spořitelů. Od svého vzniku bylo stavební spoření ovlivněno různými legislativními změnami, jež měly za následek například zvýšení vázací lhůty či snížení státní podpory. Tyto změny ale zřejmě zájemce o stavební spoření neodradily, poněvadž je stavební spoření stále ve značné míře využíváno.

K důvodům, proč je stavební spoření i nadále populární, přispěla pravděpodobně i změna ohledně hypoték, kterou stanovila Česká národní banka v roce 2017. Od tohoto roku totiž platí, že komerční banky nemohou poskytovat hypoteční úvěr do celé výše nemovitosti, ale aktuálně se jedná pouze o maximální výši 90 % celkové částky. Klient tak bude muset doplatit zbývající částku ze svých prostředků. Současné ceny nemovitostí ale neustále rostou, takže většina lidí (a to nejen mladých lidí), není schopna svými prostředky dosáhnout ani například na těch potřebných 10-20 %. V tento moment se ohlíží po jiné možnosti, a touto možností je pro ně stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření. Pro někoho může být stavební spoření dobrým základem pro získání hypotečního úvěru, kdy si nejdříve naspoří požadovanou částku a tu poté použije pro získání hypotéky. Pro někoho jiného je úvěr ze stavebního spoření zase vhodnou alternativou hypotéky. Řádný úvěr ze stavebního spoření se totiž svými podmínkami podobá úvěru hypotečnímu. Tudíž stavební spoření už neslouží převážně jen k samotnému spoření, ale do značné míry se využívá jako základ k úvěrovým účelům.

## **2 Cíl a metodika**

Následující kapitoly práce jsou zaměřeny na cíle a metodiku.

### **2.1 Cíl**

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení vývoje vybraných relevantních ukazatelů stavebního spoření na území ČR v letech 2000 až 2020, spolu s jejich predikcí. Jedná se o ukazatele: počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, počet řádných úvěrů a počet překlenovacích úvěrů. Dílčím cílem je identifikace změn ve vývoji těchto ukazatelů v reakci na legislativní změny ČR. Následujícím cílem je zhotovení komparace stavebních spořitelen, fungujících v ČR v současné době, pomocí metod z analýzy časových řad a vyhodnocení získaných výsledků za účelem získání přehledu o situaci na trhu se stavebním spořením.

### **2.2 Metodika**

Práce je rozdělena na dvě části, a to na teoretická východiska a vlastní část práce. Teoretická východiska jsou zpracována s pomocí odborných knižních publikací zabývajících se danou tematikou, zákonů ČR a internetových stránek vztahující se k tématu stavebního spoření. Vlastní část práce je vypracována z veřejně dostupných dat obsažených ve výročních zprávách stavebních spořitelen a bank a z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem financí ČR. Výstupní data jsou statisticky zpracována pomocí metod z analýzy časových řad prostřednictvím programu IBM SPSS Statistics 27 a Microsoft Excel 2021.

#### **2.2.1 Časové řady**

Časovou řadu lze definovat jako množinu pozorování kvantitativního ukazatele uspořádanou v čase. Dle charakteru ukazatele lze časové řady členit na okamžikové a intervalové. Okamžikové časové řady jsou tvořeny hodnotami zaznamenávanými k určitému okamžiku nebo datu. Intervalové časové řady zaznamenávají údaje za určitý časový interval (Svatošová, Kába a Prášilová, 2004, s. 144).

Hlavním cílem analýzy časových řad je vytvořit matematické modely, jež poskytnou věrohodné popisy pro vzorová data. Za účelem poskytnutí statistického popisu charakteru údajů, které zdánlivě kolísají náhodným způsobem v čase, se předpokládá, že časová řada

může být definována jako soubor náhodných proměnných indexovaných podle pořadí, v jakém byly získány v čase (Shumway a Stoffer, 2017, s. 8).

### Elementární charakteristiky časových řad

Elementární charakteristiky časových řad slouží k získání představy o charakteru a chování ukazatele v časové řadě. Jednou ze základních metod je metoda vizuální, která slouží například k určení dlouhodobé tendence v průběhu časové řady nebo periodicky se opakující změny. Pro charakterizování úrovně časových řad a dynamiky vývoje časových řad lze používat různé statistické charakteristiky (Hindls, Hronová a Seger, c2004, s. 252).

**První absolutní diference** ( $dy_t$ ) dle Svatošové, Káby a Prášilové (2004, s. 145) charakterizuje absolutní přírůstek nebo úbytek analyzovaného ukazatele v daném období oproti období bezprostředně předcházejícímu.

$$dy_t = y_t - y_{t-1} \quad [2.1]$$

Kde:  $y_t$  ... hodnota časové řady v okamžiku  $t$ ,

$y_{t-1}$  ... hodnota časové řady v okamžiku bezprostředně předcházejícím  $t - 1$ ,

$t = 2, 3, \dots, n$ . ... časová proměnná.

**Tempo růstu** ( $k_t$ ) vyjadřuje relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě vyjádřenou v procentech. Představuje podíl hodnot časové řady v daném období oproti hodnotám časové řady v období bezprostředně předcházejícím (Svatošová a Kába 2008, s. 39).

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \cdot 100 \% \quad [2.2]$$

Kde:  $y_t$  ... hodnota časové řady v okamžiku  $t$ ,

$y_{t-1}$  ... hodnota časové řady v okamžiku bezprostředně předcházejícím  $t - 1$ ,

$t = 2, 3, \dots, n$ . ... časová proměnná.

**Průměrný koeficient růstu** ( $\bar{k}$ ) lze definovat jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů  $k_t$  (podíl hodnoty časové řady ve vybraném období oproti hodnotě z období bezprostředně předcházejícího)

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_2}{y_1} \cdot \frac{y_3}{y_2} \dots \frac{y_n}{y_{n-1}}} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}} \quad [2.3]$$

kde:  $y_n$  ... poslední hodnota časové řady,

$y_1$  ... první hodnota časové řady (Svatošová a Kába, 2008, s. 39).

## Modely časových řad

Časové řady se skládají ze tří složek:

- trendová složka,
- periodická složka,
- náhodná složka.

Trendová složka představuje dlouhodobou tendenci vývoje časové řady. Periodická složka je charakterizována periodickými výkyvy ukazatelů časové řady okolo trendu, které jsou důsledkem působení periodicky se opakujících faktorů na sledovaný jev. Náhodné kolísání se projevuje nepravidelnými a ojedinělými výkyvy časové řady, jež není možné předpovídat. Tyto nepravidelné výkyvy vznikají v reakci na vedlejší faktory náhodného charakteru (Svatošová, Kába a Prášilová, 2004, s. 147).

Časové řady se dále člení na periodické a neperiodické. Periodické časové řady obsahují všechny tři výše uvedené složky. Pokud periodická složka chybí, tak se jedná o neperiodické časové řady. Při analýze neperiodických časových řad je zásadním cílem vystihnout jejich základní tendenci vývoje, tedy určit jejich trend (Svatošová a Kába, 2008, s. 42).

## Klasické modely trendu

Pokud je předmětem analýzy dynamika vývoje neperiodických časových řad, používají se matematicky jednoduché funkce.

V této práci byla využita následující funkce:

- kvadratická  $\hat{y}_t = b_0 + b_1t + b_2t^2$ , [2.4]

kde:  $b_0$  ... konstanta,

$b_1, b_2$  ... regresní koeficienty,

$t = 1, 2, \dots, n$  ... časová proměnná (Hindls, Hronová a Seger, c2004, s. 262-263).

## Volba vhodného modelu trendu

Míru shody trendové funkce s empirickými údaji lze zjistit pomocí indexu determinace

$$I^2 = 1 - \frac{\sum_{t=1}^n (y_t - \hat{y}_t)^2}{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}, \quad [2.5]$$

kde:  $\hat{y}_t$  ... hodnota trendové funkce v okamžiku  $t$ ,

$y_t$  ... hodnota časové řady v okamžiku  $t$ ,

$\bar{y}$  ... aritmetický průměr empirických hodnot časové řady  $y_1, \dots, y_n$ .

Jestliže dojde k funkční závislosti, tak nabývá index determinace hodnoty 1, hodnoty 0 nabývá v případě nezávislosti. Čím více se index determinace blíží jedné, tím je daná závislost silnější a model vystihuje přesněji zkoumaný jev. Čím více se blíží nule, tím je závislost slabší a regresní funkce je méně výstižná. Pokud se vynásobí index determinace stem, tak udává v % tu část rozptylu závisle proměnné  $y$ , kterou lze vysvětlit pomocí vybrané regresní funkce (Hindls, Hronová a Seger, c2004, s. 204).

## Predikce budoucího vývoje

S pomocí známých údajů ukazatelů je možné sestavit předpověď budoucího vývoje daného ukazatele, tedy tzv. predikci. Nejlepší předpovědi vychází na základě údajů na krátké období dopředu, v případě dlouhého období výsledky nejsou tak přesné. Hodnoty neznámých veličin ale nelze určit nikdy zcela přesně, na základě výběrových dat lze získat pouze přibližné hodnoty proměnné v základním souboru. Základní metodou statistického prognózování je metoda extrapolace. Metoda extrapolace spočívá v tom, že se určí základní trend ve vývoji sledované veličiny v rámci zvoleného časového období a předpovědí je poté extrapolovaný trend (Svatošová, Kába a Prášilová, 2004, s. 158).

Existují dvě metody odhadování neznámých veličin, konkrétně bodový a intervalový odhad.

Bodový odhad je získán výpočtem jednoho čísla podle hodnot výběrového souboru, jež se považuje za odhad proměnné základního souboru. Zkonstruování bodového odhadu představuje provedení odhadu neznámé veličiny v čase  $t$  pro čas  $i$ , kde  $i > 0$  a znamená zvolenou délku předpovědi. Tento vztah je označován jako  $\hat{y}_{t+i}$  a jeho predikovaný odhad

$\hat{y}_t$ . Hodnota predikce se vypočítá dosazením hodnoty místo  $t$  pro období, které se předpovídá (Svatošová, Kába a Prášilová, 2004, s. 57; Seger a Hindls, 1995, s. 362).

U intervalového odhadu neznámou hodnotu proměnné lze odhadnout pomocí intervalu, který s předem danou pravděpodobností obsahuje danou hodnotu proměnné základního souboru. Získaný interval se nazývá interval spolehlivosti (Svatošová, Kába a Prášilová, 2004, s. 57).

Ke konstrukci intervalové predikce slouží následující interval:

$$P(\hat{y}_t - \Delta_t(i) < \hat{y}_{t+i} < \hat{y}_t + \Delta_t(i)) = 1 - \alpha, \quad [2.6]$$

kde:  $\hat{y}_t$ ... extrapolační odhad,

$\Delta_t(i)$  ... přípustná chyba predikce,

$\hat{y}_{t+i}$  ... neznámá veličina,

$1 - \alpha$  ... spolehlivost odhadu (Seger a Hindls, 1995, s. 362-363; Hindls, Hronová a Seger, c2004, s. 118).

V práci byla zvolena hladina významnosti  $\alpha = 0,05$ , to znamená, že interval spolehlivosti byl konstruován s 95 % spolehlivostí.

### **Hodnocení predikce budoucího vývoje**

Kvalitní predikce je získána shodou odhadované a skutečné hodnoty, vysokou shodu hodnot lze považovat za indikátor vhodného výběru modelu. Chyba predikce se předpovídá pomocí charakteristik popisujících přesnost, se kterou model vystihuje dosavadní vývoj (interpolační kritéria). Vhodnost modelu lze hodnotit i subjektivně, tedy vizuální komparací grafu modelu a skutečného vývoje. Naopak předpokladem správné extrapolace je nezměnění povahy vývoje hodnot v řadě do budoucna (nezmění se podmínky, které děj ovlivňují) (Skalská, 2013, s. 193).

Hodnocení predikce lze provést pomocí Theilova koeficientu nesouladu. Hodnocení přesnosti predikce se zpravidla provádí ex post, tedy potom, co jsou známy skutečné výsledky. Pokud je hodnota koeficientu rovna nule, tak se predikce a skutečnost shodují. Se snižující se hodnotou koeficientu roste kvalitnější predikce a přesnost modelu. Jestli je hodnota koeficientu rovna jedné, tak se výsledek definuje jako naivní prognóza (Hušek, 2007, str. 285).



$$T_H^2 = \frac{\sum_{i=1}^m (\hat{y}_t(i) - y_{t+1})^2}{\sum_{i=1}^m y_{t+1}^2} \quad [2.7]$$

Kde:  $\hat{y}_t(i)$  ... predikce v čase  $t$  na  $i$  období dopředu,

$y_{t+1}$  ... hodnota časové řady v čase  $t + 1$  (Seger a Hindls, 1995, s. 367).

Odmocnina Theilova koeficientu představuje relativní chybu extrapolace  $T_H$ . Model je vhodný pro predikci, pokud relativní chyba extrapolace dosahuje hodnot pod 10 %.

$$T_H = \sqrt{T_H^2} * 100 \quad [2.8]$$

### 3 Teoretická východiska

V této kapitole práce jsou obsaženy poznatky o stavebním spoření získané studiem dané literatury. Kapitola se zabývá historií a vývojem stavebního spoření v zahraničí a v České republice, základními charakteristikami stavebního spoření, smlouvou o stavebním spoření, úvěrem ze stavebního spoření, legislativními změnami a stavebními spořitelny působícími v současnosti na území ČR.

#### 3.1 Historie a vývoj stavebního spoření

V této kapitole je představován historický vývoj stavebního spoření jak v České republice, tak i v zahraničí.

**V zahraničí** se za počátek stavebního spoření považuje sdružení Ketley's Building Society, které vzniklo v anglickém Birminghamu v roce 1775. Vznik sdružení jako Ketley's Building Society a jemu podobných bylo dáno potřebou financovat nejen bydlení, ale také podnikání drobných řemeslníků. Podle Kielara (2010, s. 10) byla „*vzájemná spolupráce a pomoc jednou z mála možností, jak získat potřebné prostředky*“. Financování bydlení a drobného podnikání se postupně s rozvojem průmyslu a společenskými změnami rozšířilo do dalších evropských zemí. V 19. století vzniklo v Německu a Rakousko-Uhersku mnoho různých spolků a družstev, jež se inspirovaly anglickým způsobem financování bydlení a podnikání. Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch se stali průkopníky svépomocných družstev, které v Rakousko-Uhersku a Německu probíhaly podobně. V Německu se svépomocná družstva postupně transformovala až do podoby stavebních spořitelny jako specializovaných finančních institucí. Spolek přátel nebo-li tzv. „Gemeinschaft der Freunde“, který byl založen v roce 1921 Georgem Kroppem v německém Wüstenrotu, je považován za první stavební spořitelnu. Tento spolek byl sice v důsledku vysoké inflace po několika měsících rozpuštěn, ale byl opětovně úspěšně založen pod stejným jménem v roce 1924. Spolek přátel se od dřívějších spolků lišil tím, že byl již více institucí s profesionálním managementem a správním aparátem než sdružením. Netrvalo dlouho a po celém Německu začaly vznikat sdružení založené na stejném principu. Na začátku se úvěry přidělovaly klientům losem, což se koncem 30. let v důsledku neudržitelnosti změnilo na systém přidělování úvěrů založený na bodovém hodnocení (Kielar, 2010, s. 10-12).

**V České republice** se stavební spoření začalo objevovat až počátkem 90. let 20. století. Je s tím spojen první zákon o stavebním spoření, jenž nabyl účinnosti až po vzniku České republiky pod č. 96/1993. Přípravy na tento zákon ale probíhaly už v roce 1992 ještě na půdě Federálního shromáždění ČSFR. Brzy poté následovalo založení šesti stavebních spořitelen. Stavební spoření bylo v počátku neznámým bankovním produktem, ale netrvalo dlouho a stalo se velmi populárním v celé republice. K velké popularitě a úspěchu stavebního spoření přispěla státní podpora, která představovala velkou motivaci pro zájemce o stavební spoření. Důležitou roli hrála také účast zkušených zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních spořitelnách, díky které byly nově založené stavební spořitelny vnímány jako spolehlivé a bezpečné instituce (Kielar, 2010, s. 14).

Od roku 1993 docházelo ke zvyšování popularity stavebního spoření, spojené s nízkými úrokovými sazbami. Průměrné úrokové sazby z úvěrů v té době byly cca ve výši 6 % p. a., tedy podstatně nižší než úrokové sazby jiných úvěrů, jež dosahovaly výše cca 16-18 % ročně. Nevýhodu viděly klienti stavebních spořitelen v dlouhé čekací době, kdy museli na přidělení výhodného úvěru čekat v průměru cca 5 let. Marže stavebních spořitelen (úrokové rozmezí), vyjadřující rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů a úrokovou sazbou z vkladů, je u úvěrů ze stavebního spoření zákonem omezena nejvýše na 3 %. V případě, že stavební spořitelna nabídne klientovi úročení úspor ve výši 1,2 % p. a., tak mu může zprostředkovat řádný úvěr s úrokovou sazbou maximálně do 4,2 % p. a. Výhodnost stavebního spoření je dána především státní podporou, kterou stát přispívá účastníkům stavebního spoření stanoveným procentem z ročně uspořené částky. Od roku 2011 se u uzavřených smluv jedná o státní podporu až 2 000 Kč ročně (příspěvek v maximální výši 10 % z částky 20 000 Kč) na jedno rodné číslo. Nejvýhodnější bylo stavební spoření do roku 2003 (viz tabulka 3.1), kdy ČR měla nejvyšší státní podporu stavebního spoření ze všech států Evropy, konkrétně ve výši maximálně 4 500 Kč za rok. Od roku 2004 docházelo ke snižování výše státní podpory a celkové výhodnosti stavebního spoření. Sazby státní podpory poklesly od roku 2004 o 10 % a od roku 2011 o dalších 5 %. Na snížení výhodnosti mělo vliv i zavedení srážkové daně z úroků a vkladů (Syrůček a Sabotinov, 2018, s. 731-732).

**Tabulka 3.1: Vývoj státní podpory stavebního spoření**

Ukazatel	do roku 2003	2004 až 2011	od roku 2011
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Max. státní podpora	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Délka smlouvy	5 let	6 let	6 let
Zdanění úroků z vkladů	ne	ne	15 %

Zdroj: Ort a Šeflová Ortová, 2017; zpracování dle Syručka a Sabotínova, 2018, s. 732

### 3.2 Základní charakteristika stavebního spoření

Svoboda (2009, s. 33) definuje stavební spoření jako „*způsob, kterým se účastník stavebního spoření snaží naspořit vlastní prostředky s cílem získat úvěr a financovat svoje bytové potřeby*“.

Stavební spoření není pouze spořicí produktem, lze na něj nahlížet z více pohledů. Stavebním spořením rozumíme přijímání vkladů od účastníků, dále poskytování úvěrů a státní podpory účastníkům stavebního spoření. Účastníci stavebního spoření po stanovenou dobu spoří, poté získávají nazpět své zúročené peněžní prostředky a za předpokladu splnění určitých podmínek mají nárok na získání úvěru ze stavebního spoření, případně nárok na státní podporu. Výhodou stavebního spoření jsou pevně zakotvené podmínky v uzavřené smlouvě, ty nelze po dobu trvání smluvního vztahu měnit. Výjimkou je výše poplatků, na to se omezení nevztahuje (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010, s. 69).

Stavební spoření se skládá ze tří fází:

- fáze spoření,
- fáze přidělení úvěru,
- fáze splacení úvěru.

V první fázi, tedy fázi spoření, je prvním krokem zvolení výše cílové částky. Cílová částka je maximální částka, kterou může stavební spořitelna klientovi poskytnout. Cílová částka obsahuje vklady, úroky z vkladů i státní podporu. Druhým krokem je definování výše úrokových sazeb, a to nikoli jen z vkladů, ale i z úvěru. Následně je nutné definovat podmínky přidělení úvěru klientovi, s čímž souvisí i určení výše poplatků za uzavření

smlouvy (jestliže nějaké jsou) a výše splátek úvěru (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010, s. 70).

Začátek fáze spoření je stanoven v den uzavření smlouvy a konečným dnem je den uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Fáze spoření končí uplynutím čekací doby, vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, dnem ukončení smlouvy nebo zánikem právnické osoby jako účastníka (Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 5 odst. 10).

Fáze přidělení úvěru začíná okamžikem ukončení spořicí fáze a je spojena s přidělením cílové částky. Klient získává nárok na vyplacení cílové částky, která je složena z naspořené částky a úvěru. Úvěr lze čerpat na základě úvěrové smlouvy, ale naspořenou částku je možné vyplatit okamžitě. Fáze přidělení úvěru závisí zcela na volbě účastníka, zda má o přidělení a následné poskytnutí úvěru zájem. Přidělení úvěru je možné po splnění předepsaných podmínek. Výše úvěru ze stavebního spoření je omezena výší rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou ve fázi spoření (Lukáš a Kielar, 2014, s. 37-38).

Splacení úvěru ze stavebního spoření lze provést několika variantami. První možností je splácet úvěru ihned od začátku jeho čerpání. Dále může klient využít variantu odložených splátek, kdy platí výhradně jen úroky z úvěru. V případě pravidelného splácení úvěru, jedná se většinou o splácení v měsíčních intervalech, jsou splátky složeny z jistiny úvěru a úroků. Nejobvyklejší dobou splácení úvěrů ze stavebního spoření je rozmezí deseti let, přitom maximální doba splácení je okolo 20 let. Velkou výhodou jsou u stavebního spoření mimořádné splátky. Mimořádné splátky má účastník stavebního spoření možnost platit kdykoliv, kdy disponuje více penězi. Oproti hypotékám nemusí čekat na konec fixace. Mimořádné splátky nejsou rovněž zpoplatněny sankčním poplatkem jako tomu je u hypotečních úvěrů (Janda, 2013, s. 339-340).

### **3.3 Smlouva o stavebním spoření**

Následující kapitola práce představuje teorii smlouvy o stavebním spoření. Konkrétně charakterizuje smluvní strany, náležitosti smlouvy a ukončení smlouvy o stavebním spoření.

### **3.3.1 Smluvní strany stavebního spoření**

Smlouva o stavebním spoření je smlouva uzavřená mezi stavební spořitelnou (viz kapitola 3.6) a účastníkem stavebního spoření.

Účastník stavebního spoření je osoba, která uzavřela smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Stavební spořitelna projedná se zájemcem o stavební spoření obsah smlouvy v písemné podobě v dostatečném předstihu před jejím uzavřením (Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 5 odst. 1).

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření účastníkem může být fyzická i právnická osoba.

### **3.3.2 Náležitosti smlouvy o stavebním spoření**

Smlouvou o stavebním spoření se účastník zejména zaváže k ukládání vkladů u stavební spořitelny ve sjednané výši a společně s tím získá i nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Nárok na státní podporu má po uzavření smlouvy pouze osoba fyzická, ale uzavřít smlouvu může i osoba právnická. Mezi základní náležitosti smlouvy o stavebním spoření se řadí výše cílové částky zvolená účastníkem, prohlášení účastníka o uplatňování státní podpory, výše splátky hrazené účastníkem, podmínky pro přidělení cílové částky a úroková sazba z vkladů a úvěru stavebního spoření. Další důležitou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou Všeobecné obchodní podmínky, v nichž je zahrnut podrobný popis produktu a další ujednání. Náležitosti obsažené ve smlouvě jsou stanovené zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Některé údaje jsou vypsané přímo ve smlouvě o stavebním spoření, ale další jsou zahrnuty ve Všeobecných podmínkách. Výhodou smlouvy o stavebním spoření je skutečnost, že už na začátku při podpisu smlouvy má účastník pevně dané výchozí parametry úvěru, na jejichž základě mu bude v budoucnu úvěr poskytnut (po splnění určitých podmínek) (Lukáš a Kielar, 2014, s. 18-19).

Níže je uvedena detailnější charakteristika nejdůležitějších náležitostí smlouvy o stavebním spoření a souvisejících pojmů.

#### **Vázací doba**

Vázací doba představuje lhůtu, ve které účastník nesmí nijak nakládat s naspořenou částkou a vklady. V minulosti se používala pětiletá vázací doba, od roku 2004 se jedná o vázací dobu v délce 6 let. Účastník nemusí vázací dobu splnit, avšak v případě vypovězení

smlouvy o stavebním spoření před jejím uplynutím se připraví o připsané zálohy státní podpory a bude muset uhradit sankční poplatek za nedodržení povinné lhůty (Lukáš a Kielar, 2014, s. 33 a 49).

### **Úroková sazba a poplatky**

Úroky představují jeden z nejdůležitějších aspektů stavebního spoření a jsou rozhodujícím kritériem pro mnoho zájemců o stavební spoření. Úrokové sazby se liší u každé stavební spoření, roli tu hraje tarif ze stavebního spoření. Úrokové sazby z vkladů i z úvěrů jsou stanovené už při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna má právo na změnu úrokové sazby z vkladů pouze v situaci, kdy účastník chce dále spořit bez přijetí úvěru ze stavebního spoření, i když už spoří 6 let a na přidělení tohoto úvěru podmínky splňuje. Maximální rozdíl mezi oběma sazbami je vymezen zákonem na 3 procentní body. V roce 1993 úroková sazba z vkladů činila 3 % p. a. a úroková sazba z úvěrů 6 % p. a. Zhruba od roku 2004 se úrokové sazby začaly meziročně snižovat, až v posledních dvou až třech letech dosahovaly úrokové sazby z vkladů výše cca 1 % p. a. a úrokové sazby z úvěrů přibližně výše 3 % p. a. (Lukáš a Kielar, 2014, s. 29-30 a 59-60).

Stavební spořitelny si mohou za své služby účtovat různé poplatky, jedná se ale o poplatky upravené zákonem. Stavební spořitelny jsou povinny ve smlouvě o stavebním spoření požadovat pouze takové poplatky, které jsou potřebné pro vedení účtu stavebního spoření po dobu fáze spoření. Ve smlouvě sice poplatky být uvedeny musí, avšak zákon už nevyklučuje jejich změnu. Tato změna ale nesmí záviset pouze na vůli stavební spořitelny, může ji měnit například v důsledku inflace, jelikož inflaci není schopna stavební spořitelna korigovat. Hned prvním poplatkem je poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (bývá ve výši cca 1 % z cílové částky). Dále účastník hradí poplatek za vedení spořicího účtu, který v průměru dosahuje výše 300 Kč za rok. Stejný poplatek se někdy platí i za vedení účtu ve fázi úvěrové (u řádného i překlenovacího úvěru). Zákon ale vyhrazuje poplatky za vedení účtu výlučně u účtů ve spořicí fázi. Pokud má účastník zájem o zvýšení cílové částky, tak poplatek je v tomto případě stejný jako poplatek za uzavření nové smlouvy, což je obvykle 1 % z rozdílu mezi zvýšenou a původní cílovou částkou. Stavební spořitelna rovněž stanovuje tzv. sankční poplatek za nedodržení vázací doby a předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření (Lukáš a Kielar, 2014, s. 29-32; Janda, 2013, s. 165).

## **Cílová částka**

Stanovení cílové částky je podstatným krokem při zakládání smlouvy o stavebním spoření, jenž se odvíjí od přání klienta. Záleží na klientovi, jak velkou částku si přeje uspořít. Částka se skládá z vkladů účastníka, státní podpory a připsaných úroků. Při současných podmínkách, jak bylo uvedeno v tabulce 3.1, je vhodné volit cílovou částku v rozmezí od 140 do 160 tisíc Kč. Z cílové částky se odvádí poplatek ve výši cca 1 % za uzavření smlouvy spolu s provizí pro zprostředkovatele, která bývá vůči poplatku o něco nižší. Může nastat situace, kdy dojde k přespoření cílové částky, což se stavebním spořitelnám přímo nezamlouvá. V případě přespoření cílové částky účastníkem v průběhu fáze spoření má stavební spořitelna možnost reagovat různými způsoby. Prvním řešením je vyhnout se přespoření včasným navýšením cílové částky, poté ukončení smlouvy o stavebním spoření a v neposlední řadě může stavební spořitelna také klientovi nabídnout variantu přeúčtování nadbytečné platby na jiný účet stavebního spoření. S navýšením cílové částky je spojeno opětovné placení poplatku z navýšené sumy a riziko změny ve smluvních podmínkách. Pro účastníka to znamená potencionálně například změnu úrokové sazby, která může být po navýšení méně výhodná (Janda, 2013, s. 342-343; Lukáš a Kielar, 2014, s. 21).

## **Tarif stavebního spoření**

Tarifů představují různé varianty produktu stavebního spoření, jenž stavební spořitelny nabízejí svým klientům. Zájemci o stavební spoření tak mají možnost si vybrat variantu produktu, která je pro ně nejvýhodnější. Na základě tarifu je určena úroková sazba z vkladů a úvěrů stavebního spoření, minimální výše měsíčního vkladu na spořicí účet (bývá ve výši 0,3 % až 0,8 % z cílové částky), podmínky pro přidělení úvěru a minimální výše splátek úvěru. Volbu tarifu může ovlivnit i výše poplatků spojená s uzavřením smlouvy a vedením účtu. Výběr tarifu je nutné pečlivě zvážit, protože stavební spořitelny u některých tarifů přechod na jiný tarif nedovolují (Lukáš a Kielar, 2014, s. 22-23 a 26).

## **Státní podpora**

Státní podporu může získat občan ČR nebo občan Evropské unie (na základě vydání průkazu nebo potvrzení o pobytu na území ČR a jestliže mu bylo přiděleno rodné číslo orgánem ČR) a dále fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem orgánem ČR (Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 4 odst. 2).



Účastník stavebního spoření má možnost čerpat státní podporu, je ale povinen podepsat prohlášení, kde si o ni zažádá. Tato žádost může být jednou za kalendářní rok účastníkem změněna. Státní podpora se vyplácí ve formě záloh na účet stavebního spoření a je účastníkovi vyplacena po splnění zákonem daných podmínek. V současné době státní podpora činí 10 % z roční uspořené částky (viz tabulka 3.1), v maximální výši 2 000 Kč za rok. V situaci, kdy účastník dosáhne roční naspořené částky vyšší než 20 000 Kč, tak se tato nadbytečná částka převádí do dalších let. Aby měl účastník nárok na tento přesun, musí už od začátku jeho smlouva o stavebním spoření zahrnovat prohlášení o státní podpoře a také nemůže dojít ke změně tohoto prohlášení. Pokud účastník během vázací doby nijak nenakládal s uspořenou částkou (nedošlo k žádnému výběru uspořené částky) a nepožádal stavební spořitelnu o vypovězení smlouvy, tak má nárok na vyplacení státní podpory (Lukáš a Kielar, 2014, s. 28-29).

### **3.3.3 Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

Ukončit smlouvu o stavebním spoření lze různými způsoby. Mezi první metodu se řadí možnost vypovědět smlouvu ze strany účastníka nebo stavební spořitelny. Výpověď smlouvy patří mezi nejběžnější postup ukončení smlouvy a je s ním spojena výpovědní lhůta, která pro obě strany trvá 3 měsíce. Dalším způsobem ukončení smlouvy je okamžik splacení úvěru ze stavebního spoření, protože přidělením cílové částky a úvěru smlouva nekončí. Obě strany mohou také odstoupit od smlouvy, podmínky této varianty jsou upraveny ve Všeobecných obchodních podmínkách. U stavební spořitelny se jedná většinou o odstoupení v důsledku účastníkova neplnění smluvních povinností. Smlouva se v tomto případě ruší, jako by nikdy neexistovala. Ukončení smlouvy může též nastat v důsledku úmrtí účastníka, kdy se celková naspořená částka i s úvěrem (pokud byl poskytnut) přenáší do pozůstalosti. Jedná se o výjimečnou situaci, kdy je vyplacena jak naspořená částka, tak i zálohy státní podpory u smluv kratších šesti let. V neposlední řadě lze ukončit smlouvu dohodou nebo zánikem právnické osoby (Lukáš a Kielar, 2014, s. 33-35).

## **3.4 Úvěr ze stavebního spoření**

Účastník stavebního spoření může mít zájem pouze o spoření cílové částky a její následné vybrání, má ale možnost přijetí úvěru ze stavebního spoření. Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření po splnění podmínek zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpory stavebního spoření, a podmínek stanovených stavební

spořitelnou. V rámci stavebního spoření se rozlišují dva typy úvěrů, a to řádný a překlenovací. Úvěrem ze stavebního spoření je možné financovat například koupi nemovitosti nebo její rekonstrukci.

Úvěr lze využít dle § 6 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, například na následující účely: rekonstrukci, opravy, modernizaci, koupi vlastního bytu či domu nebo jejich výstavbu, pořízení družstevního bytu, vypořádání dědictví, refinancování aktuálního bydlení, splacení členského vkladu či podílu v právnické osobě, udržovací práce, vypořádání společného jmění manželů nebo spoluvlastníků, připojení bytového nebo rodinného domu k veřejným sítím, projektovou dokumentaci, pořízení pozemku, splacení jiných úvěrů na bytové účely a dalších investic do bydlení a v neposlední řadě také na daň z převodu bytů a domů či notářské poplatky.

Výše splátky případného úvěru je stanovena už na začátku při podpisu smlouvy. Výše splátky je vyměřena jako cca 1 % z cílové částky (závisí na tarifu) a souvisí s dobou splatnosti. Splátky úvěru závisí na zvolených podmínkách, pomocí kterých dojde stavební spořitelnou rovněž k určení jejich splatnosti. Pokud bude klient požadovat delší dobu splacení úvěru, tak se automaticky prodlouží i doba čekání na úvěr, tyto dvě doby jsou vzájemně provázané (Syrův, 2009, s. 25).

### **3.4.1 Řádný úvěr**

Vyplacení řádného úvěru je založeno na podobném principu jako u klasického úvěru, musí dojít k prokázání účastníkovi schopnosti splácet úvěr a též k jeho zajištění, například v podobě ručení jinou osobou (podmínky zajištění záleží na výši úvěru). Možnost čerpat řádný úvěr klient získá po podepsání úvěrové smlouvy a přidělení cílové částky, jež je podmíněno konkrétními požadavky. Prvním požadavkem je, aby naspořená částka dosahovala k rozhodnému dni dané výše, která obvykle bývá 40 % z cílové částky. Rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou udává maximální výši úvěru, jenž může být účastníkovi poskytnuta. Následně je k přidělení nutné, aby účastníková smlouva dosahovala konkrétního hodnotícího čísla. Hodnotícím číslem se sleduje průběh účastníkového spoření a slouží ke stanovení bonity klienta. Jedná se o objektivní ukazatel, který si každá stavební spořitelna stanovuje svým způsobem. Další podmínkou je uplynutí nejméně dvou let od uzavření smlouvy o stavebním spoření, jež je dána zákonem o stavebním spoření. Poslední samozřejmou podmínkou je účastníkův souhlas s přidělením (Lukáš a Kielar, 2014, s. 38-39; Janda, 2013, s. 341).

### 3.4.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry jsou určeny pro klienty, kteří nesplňují podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření a kteří nechtějí čekat na přidělení řádného úvěru několik následujících let. Překlenovací úvěry slouží k překlenutí doby mezi reálnou potřebou cizích zdrojů a vznikem nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je ale omezen výší cílové částky a stejně jako řádný úvěr je účelově vázán pouze na financování bytových potřeb účastníka. Překlenovací úvěr může dosahovat až do výše cílové částky. U překlenovacího úvěru je na rozdíl od řádného úvěru nutné počítat s vyššími úrokovými sazbami. Překlenovací úvěr rozdělí spoření na dvě části, a to na část spoření a na část překlenovacího úvěru. V části spoření účastník spoří na účtu stavebního spoření a v části překlenovacího úvěru platí úroky z překlenovacího úvěru, samotná jistina se nesplácí. Překlenovací úvěr se nesplácí postupně, ale až jednorázovou splátkou při přidělení cílové částky. Od tohoto okamžiku začíná účastník splácet řádný úvěr ze stavebního spoření a tím i jistinu (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010, s. 140; Janda, 2013, s. 348-349).

### 3.5 Legislativní změny

Tato kapitola práce se zaměřuje na klíčové legislativní změny České republiky, které měly vliv na vývoj stavebního spoření za poslední dvě desetiletí.

První velká změna nastala zákonem č. 423/2003 Sb., s účinností od 1. ledna 2004, jež novelizoval zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Změna byla ve formě snížení státní podpory z maximálních 4 500 Kč na 3 000 Kč ročně, spolu s prodloužením vázací doby z 5 na 6 let (viz tabulka 3.1). V roce 2005 dochází ke zvyšování počtu úvěrů a celkově k růstu zájmu o výstavbu a rekonstrukci domů a bytů, které bylo vyvoláno očekávaným zvýšením daně z přidané hodnoty na stavební práce. Tato skutečnost přiměla klienty k uskutečňování svých snů o vlastním bydlení či jeho modernizaci především prostřednictvím překlenovacích úvěrů. Rok 2009 byl typický zvyšováním kupních cen rodinných domů a bytů, kdy docházelo ke zvyšování cen až o 300 %, přičemž vrcholové ceny starších domů a bytů byly v ČR už v roce 2008. Další důležitou změnu přinesl zákon č. 348/2010 Sb., a to pokles státní podpory platný s účinností od 1.1. 2011. Konkrétně se jednalo o pokles státní podpory na 10 % (z původních 15 %). Státní podpora tak může činit maximálně 2 000 Kč ročně (původně 3 000 Kč). Došlo také ke 15 % zdanění úroků z vkladů a zavedení jednorázové 50 % daně na státní podporu.

Jednorázová daň na státní podporu byla zrušena zákonem č. 353/2011 Sb., který nabyl účinnosti v roce 2012. V roce 2014 vyšel v souvislosti s novým občanských zákoníkem zákon č. 303/2013 Sb., jež změnil proces uzavření a změny smlouvy u nezletilého účastníka, kdy už nově není nutné rozhodnutí soudu. Dále byl vymezen nový postup při smrti účastníka. V roce 2015 vydala ČNB první doporučení na omezení poskytování 100 % hypoték, pravidla pro poskytování zajištěných úvěrů od té doby stále zpřísňuje. Nový zákon o spotřebitelském úvěru, vydaný v roce 2016, od této chvíle udává kupujícímu nemovitosti za povinnost platit daň z nabytí nemovitých věcí. V roce 2017 bylo vydáno další doporučení ČNB omezující výši poskytovaných hypoték maximálně na 90 % pořizovací ceny nemovitosti, kdy 10 % hodnoty nemovitosti musí být naspořeno dopředu. Od října roku 2018 rozšířila ČNB svá doporučení pro poskytování hypoték o požadavky na výši příjmů, kdy nově by výše dluhu žadatele neměla přesáhnout devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. S tím současně by žadatel neměl překročit hranici 45 % svého měsíčního čistého příjmu na splácení dluhu (Lukáš a Kielar, 2014, s. 49-52; Raiffeisen stavební spořitelna, ©2022; Zeman, 2018).

### **3.6 Stavební spořitelny v ČR**

Následující kapitola práce se zabývá stavebními spořitelny. Stavební spořitelnu lze definovat jako specializovanou finanční instituci s uděleným povolením dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb. ze dne 20. prosince 1991 a jejíž předmětem činnosti je stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebním spoření. Stavební spořitelny na základě stanovených podmínek přijímají účelové vklady a v souvislosti s tím poskytují úvěry na stavební účely (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010, s. 68-69).

Neprodleně po nabytí účinnosti zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, vzniklo v letech 1993-1994 šest stavebních spořitel. Konkrétně se jednalo o spořitelny: AR stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna, Všeobecná stavební spořitelna, HYPO stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny. V roce 2000 vznikla Asociace českých stavebních spořitel (AČSS), jejíž hlavním cílem je ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitel. Všechny stavební spořitelny na českém poli působnosti jsou součástí této asociace už od jejího založení. Na začátku bylo členem šest stavebních spořitel, jak bylo uvedeno výše, ale v roce 2008 se tento počet snížil sloučením HYPO a Raiffeisen stavební spořitelny na pět spořitel (Lukáš a Kielar, 2014, s. 48; AČSS, ©2019).

Na současném domácím trhu působí dohromady pět stavebních spořitelén. U některých stavebních spořitelén došlo v průběhu let ke změně názvu, blíže je to popsáno u jednotlivých stavebních spořitelén v následujících kapitolách.

### **ČSOB Stavební spořitelna, a. s.**

ČSOB stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou v České republice a předním poskytovatelem finančních služeb. Zahájila svou činnosti v roce 1993 a od té doby uzavřela s klienty cca 8 milionů smluv o stavebním spoření. Původně nesla název Českomoravská stavební spořitelna, a. s., zkráceně ČMSS. Dne 12.3. 2021 změnila svůj název na ČSOB Stavební spořitelna. Stavební spoření je hlavním produktem ČSOB Stavební spořitelny. ČSOB Stavební spořitelna si s více než 38 % tržním podílem nových úvěrů drží pozici nejsilnější stavební spořitelny na domácím trhu. Základní kapitál společnosti dosahoval v roce 2020 výše 1 500 mil. Kč. Jejím jediným akcionářem je od roku 2007 belgická KBC Bank, jež je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC Group. ČSOB Stavební spořitelna se pravidelně účastní charitativních projektů, jejichž prostřednictvím pomáhá dětským domovům nebo domovům důchodců a dalších institucí pro osoby v tísní (Výroční zpráva ČSOB stavební spořitelny, a. s. z roku 2020, s. 4, 5 a 8; ČSOB Stavební spořitelna, [b. r.]).

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

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. zahájila svou obchodní činnost v roce 1994. Akcionářem Stavební spořitelny ČS je Česká spořitelna, a. s., a to s podílem 100 %. Základní kapitál společnosti v roce 2020 představoval 750 mil. Kč. Jejím hlavním produktem je Úvěr od Buřinky, který se používá zejména na rekonstrukci bydlení a stavební spoření. V současné době je Stavební spořitelna ČS součástí jednoho z kapitálově nejsilnějšího seskupení na domácím trhu – Finanční skupiny České spořitelny. Stavební spořitelna se také podílí na podpoře výzkumu a vývoje, především na inovaci procesů, jenž mají klientům usnadnit možnost využití poskytovaných služeb. Dále se angažuje v aktivitách, které zmírňují dopad na životní prostředí (Výroční zpráva Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. z roku 2020, s. 8; Stavební spořitelna České spořitelny, ©2022).

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Stavební spořitelna byla založena 16. prosince 1993 v Praze na Šafránce pod svým původním názvem Všeobecná stavební spořitelna, a. s. Založena byla třemi akcionáři:

Komerční bankou, a. s., BHW Holding AG Německo a Českou pojišťovnou, a. s. Název spořitelny se v roce 2005 změnil na Modrá pyramida stavební spořitelna a. s. V roce 2020 činil základní kapitál společnosti 562 mil. Kč. Modrá pyramida stavební spořitelna pomáhá lidem s mentálním a kombinovaným postižením a snaží se omezit negativní dopady na životní prostředí (Výroční zpráva Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. z roku 2020, s. 2; Modrá pyramida, [b. r.]).

### **Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.**

Raiffeisen stavební spořitelna započala svou činnost v roce 1993, pod názvem AR stavební spořitelna a. s. V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen působící v 37 zemích světa. Důležitým mezníkem byl pro stavební spořitelnu rok 2008, kdy došlo k oficiální změně názvu AR stavební spořitelny na Raiffeisen stavební spořitelna. Ve stejném roce nastalo také sloučení Raiffeisen stavební spořitelny s HYPO stavební spořitelnou. V roce 2020 činil základní kapitál společnosti 650 mil. Kč. Raiffeisenbank a. s. vlastní od 1. prosince 2020 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Raiffeisen stavební spořitelny. Raiffeisen stavební spořitelna dlouhodobě pomáhá nemocným nebo handicapovaným prostřednictvím různých charitativních projektů (Výroční zpráva Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. z roku 2020, s. 4; Raiffeisen Stavební spořitelna, ©2022).

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

MONETA Stavební spořitelna byla založena pod názvem Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. v roce 1992 a započala svou činnost v roce 1993. Je dceřinou společností skupiny MONETA Money Bank, která patří v České republice mezi vedoucí poskytovatele bankovních a finančních služeb spotřebitelům a klientům v rámci malých a středních podniků. K velkému mezníku došlo v roce 2020, kdy se Wüstenrot hypoteční banka sloučila s MONETA Money Bank a Wüstenrot stavební spořitelna se přejmenovala na MONETA Stavební spořitelnu. Základní kapitál v roce 2020 dosahoval částky 1 070 mil. Kč. MONETA podporuje místní komunity už od roku 1996, kdy vznikl grantový Program podpory potřebných. Program je zaměřen zejména na pomoc znevýhodněným dětem a dospělým a podporu ochrany životního prostředí. MONETA Money Bank je rovněž partnerem charitativní sbírky Pomozte dětem (Výroční zpráva MONETA Stavební spořitelny, a. s. z roku 2020, s. 21; MONETA Money Bank, ©2022).

## 4 Vlastní část práce

Vlastí část práce je rozdělena do dvou částí. V první části jsou zpracovány ukazatele stavebního spoření, konkrétně se jedná o ukazatele: počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, celkový počet řádných úvěrů ze stavebního spoření a celkový počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. V druhé části je popsán vývoj ukazatelů stavebních spořitelů: počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelů a vklady klientů stavebního spoření.

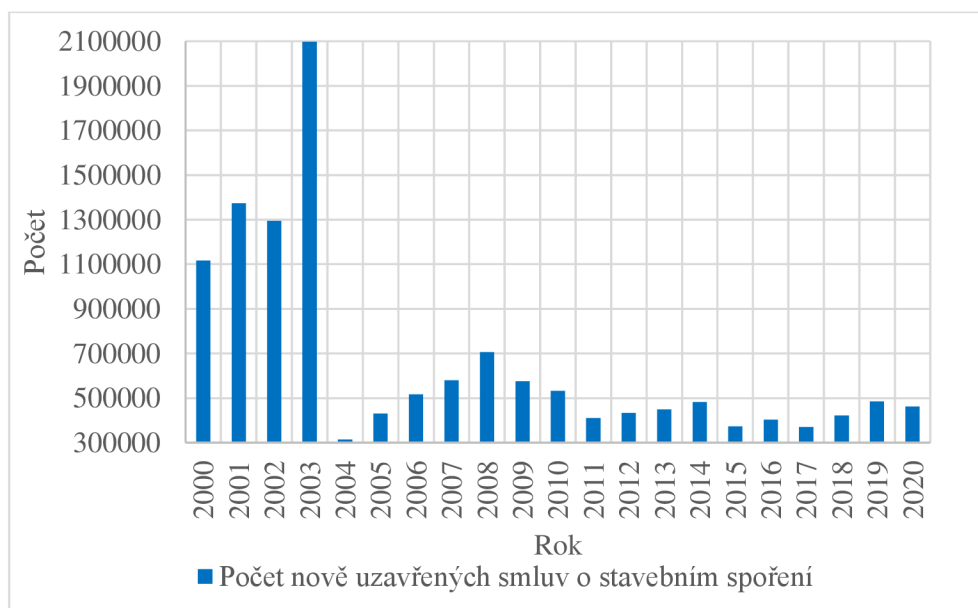
### 4.1 Ukazatele stavebního spoření

Tato kapitola je věnována ukazatelům stavebního spoření. Každý ukazatel je rozebrán v samostatné kapitole, která obsahuje nejen vyobrazení a popis vývoje za poslední dvě desetiletí, ale také predikci na další časová období.

#### 4.1.1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Na vývoj prvního důležitého ukazatele stavebního spoření, počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, má především vliv výše státní podpory, která se v uplynulých dvou desetiletí výrazně změnila rovnou dvakrát (viz kapitola 3.5).

**Graf 4.1.1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Ukazatel byl během posledních dvou dekad zatížen velkými výkyvy (viz graf 4.1.1). Za celé sledované období docházelo k poklesu nových smluv v průměru o 4,1 % (průměrný pokles o 32 702 smluv za rok). V roce 2000 bylo v České republice uzavřeno 1 115 926 smluv. V roce 2003 počet smluv meziročně vzrostl o 62 % (přírůstek o 830 065 smluv), tento rekordní růst přinesla očekávaná změna státní podpory (viz příloha č. 1). Naopak v roce 2004, po nabytí účinnosti nové změny státní podpory, byl zaznamenán prudký pokles zájmu o uzavření smlouvy o stavebním spoření, konkrétně se jednalo o meziroční snížení o 85 % (meziroční pokles o 1 286 220 smluv). Od té doby počet nově uzavřených smluv každoročně rostl až do roku 2008, v roce 2009 nastal meziroční pokles o 18,5 %. Hlavní příčinou tohoto poklesu byla patrně celosvětová ekonomická krize. V nadcházejících letech se počet nově uzavřených smluv snižoval. V roce 2011 došlo k druhému snížení státní podpory o 5 %, což se také odrazilo od počtu nově uzavřených smluv, tento rok počet meziročně poklesl o 23 %. V následujících třech letech lze pozorovat mírný meziroční nárůst v počtu smluv, což se změnilo v roce 2015, kdy nastal další meziroční pokles o 22,5 %. Příčinou poklesu mohla být novela Občanského zákoníku z roku 2014, jenž nově zavedla změny u smluv nezletilých účastníků. Důvodem mohla být také situace na trhu, protože velmi nízké úrokové sazby u spořicíh smluv a u úvěrů vedou ke snížení motivace obyvatelstva ke spoření. Mezi roky 2016-2017 počet smluv rovnoměrně kolísal, počet se meziročně stejně zvyšoval i snižoval. Následující dva roky přinesly zvyšování počtu nově uzavřených smluv meziročně v průměru o 14,4 %. Příčinou vyššího zájmu je pravděpodobně obava zájemců o stavební spoření z navýšení úrokové sazby z úvěrů, docházelo totiž ke zvyšování sazeb a nebylo možné je odhadnout dopředu. Dalším důvodem mohlo být doporučení ČNB o změně limitů na hypotéky, což vyvolalo zájem o stavební spoření. Sledovaný vývoj je zakončen meziročním poklesem počtu nově uzavřených smluv o 4,8 % v roce 2020.

### **Predikce budoucího vývoje**

Ve vývoji ukazatele nastaly velké výkyvy, jak bylo uvedeno výše, které znemožňují stanovení kvalitní odhadu na základě údajů z celého pozorovaného období. Časová řada nemá dlouhodobou tendenci vývoje, a proto by pro výpočet předpovědi za celé období musely být zvoleny složitější statistické metody, což by bylo předmětem dalšího zkoumání. Prognóza pro rok 2021 a 2022 byla určena pomocí průměrného koeficientu růstu založeného na údajích z období od roku 2018 do roku 2020. Podle získaných výsledků by se počet

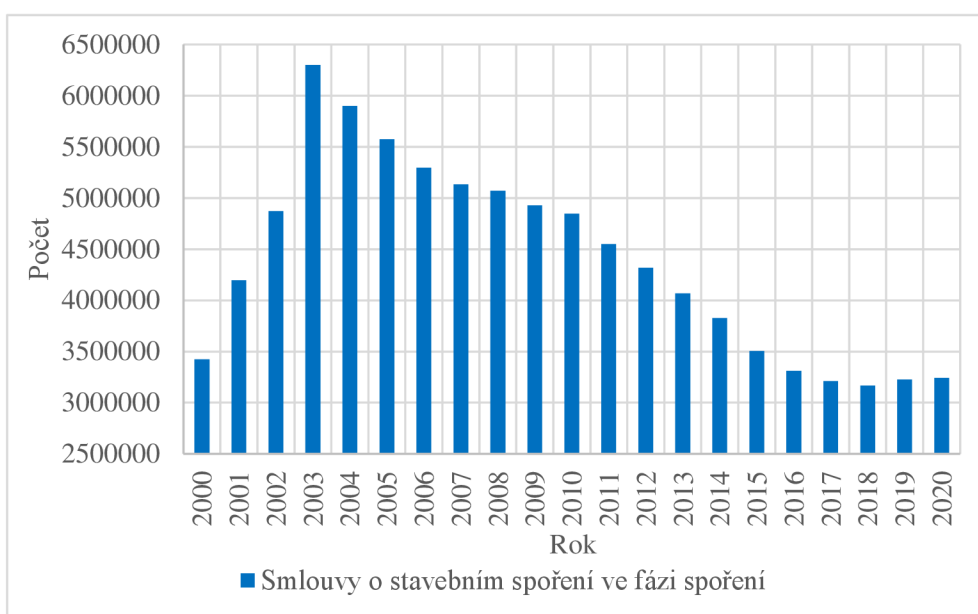


nových smluv měl v následujících dvou letech zvyšovat v průměru o 4,6 % ročně. V roce 2021 se jedná o odhad 483 132 smluv a v roce 2022 by se mělo uzavřít 505 356 smluv.

#### 4.1.2 Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

Fáze spoření představuje fázi, kdy jsou účastníkovi stavebního spoření k jeho vkladům na účet připisovány jak úroky z vkladů, tak i státní podpora. Znamená to, že vývoj tohoto ukazatele je ovlivněn zejména změnami úrokových sazeb a státní podpory.

**Graf 4.1.2: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření**



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Za celé pozorované období docházelo k poklesu počtu smluv ve fázi spoření v průměru o 0,3 % za rok (snížení o 9 092 smluv). V období od roku 2000 až do roku 2003 se ukazatel vykazuje meziročním zvyšováním počtu smluv (viz graf 4.1.2). V roce 2003 došlo k meziročnímu zvýšení o 29,36 %, což představuje zvýšení o 1 430 211 smluv. Tento výkyv mohl vzniknout v reakci na očekávanou změnu státní podpory v roce 2004 (viz kapitola 3.5). Od roku 2004 až do roku 2018 docházelo meziročně ke snížení počtu smluv ve fázi spoření, v průměru se jednalo o meziroční snížení ve výši 208 934 smluv. Tento klesající trend byl pravděpodobně způsoben nejen snižováním státní podpory, ale rovněž snižováním výše úroků z vkladů. Úroková sazba z vkladů se v roce 2004 pohybovala okolo 3 % p. a., avšak každým rokem se tato sazba snižovala, až v roce 2018 dosahovala hodnot

pouze okolo 1 % p. a. (viz kapitola 3.3.2). Rok 2019 a 2020 přinesl zvýšení počtu smluv, konkrétně se jednalo v roce 2019 o meziroční zvýšení o 59 909 smluv, v roce 2020 o 16 007 smluv (viz příloha č. 2). Zvýšení mohlo souviset nejen s mírným růstem úrokových sazeb z vkladů, ale také s výhodnými podmínkami při uzavření smlouvy o stavebním spoření, které v této době stavební spořitelny nabízely.

### **Predikce budoucího vývoje**

Z předešlého zkoumání vyplývá, že časová řada má dlouhodobou tendenci vývoje. Navzdory tomu, z důvodu velkého výkyvu v roce 2003, byla zkrácena sledovaná časová řada a prognóza je vypočítána na základě dat od roku 2004. Dle hodnoty indexu determinace  $I^2 = 0,974$ , bylo pro výpočet zvoleno proložení časové řady kvadratickou trendovou funkcí ve tvaru:

$$\hat{y}_t = 6\,131\,809,559 - 243\,558,873t + 3\,469,309t^2$$

Bodová predikce pro rok 2021 činí 2 871 806 smluv a pro rok 2022 na 2 756 611 smluv. Počet smluv ve fázi spoření by se měl v následujících dvou letech podle vypočítaného odhadu snižovat.

Počet smluv se bude pohybovat s 95 % pravděpodobností v rozmezí následujících intervalů:

počet smluv pro rok 2021:  $(2\,423\,155 < \hat{y}_{2021} < 3\,320\,457)$

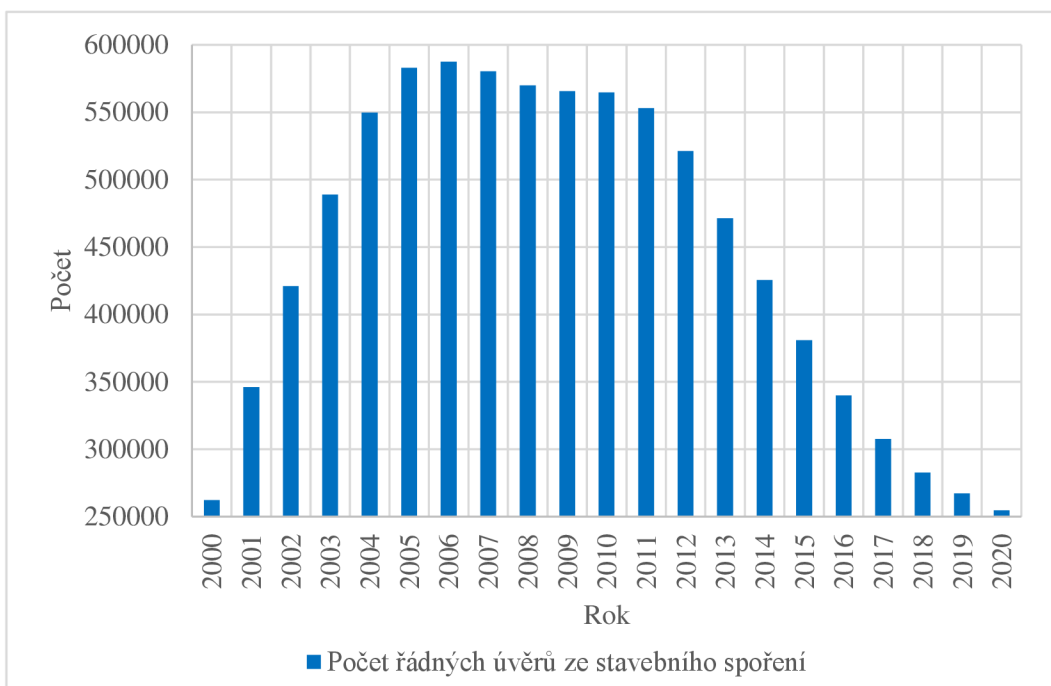
počet smluv pro rok 2022:  $(2\,260\,609 < \hat{y}_{2022} < 3\,252\,614)$

Odhady byly stanoveny, dále dojde k posouzení jejich kvality pomocí Theilova koeficient nesouladu, který vychází u tohoto ukazatele  $T_H^2 = 0,000068$ . Takto nízká hodnota koeficientu značí velmi kvalitní předpověď.

#### **4.1.3 Celkový počet řádných úvěrů ze stavebního spoření**

Řádné úvěry ze stavebního spoření jsou především ovlivněny změnami úrokových sazeb, stejně jako u ukazatele smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření (viz kapitola 4.1.2). Řádné úvěry se od překlenovacích úvěrů liší zejména lhůtou pro jejich přidělení a také podmínkami pro přidělení.

**Graf 4.1.3: Celkový počet řádných úvěrů ze stavebního spoření**



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Vývoj počtu řádných úvěrů probíhal obecně ve dvou hlavních etapách (viz graf 4.1.3). Jako první etapu lze označit období od roku 2000 do roku 2006, kdy se ukazatel vykazoval rostoucím trendem. Vývoj od roku 2007 až do současnosti lze zařadit do druhé etapy, jednalo se konkrétně o etapu poklesu v počtu řádných úvěrů. Z hlediska celkového vývoje docházelo k průměrnému meziročnímu snižování počtu řádných úvěrů o 0,15 %.

Se zaměřením na podrobnější popis vývoje ukazatele, celkový počet řádných úvěrů v roce 2000 čítal 262 259 úvěrů. V roce 2001 došlo k největšímu meziročnímu nárůstu počtu úvěrů o 31,99 %, což je v přepočtu meziroční zvýšení o 83 886 úvěrů. V následujících letech se počet řádných úvěrů neustále zvyšoval, až se v roce 2006 více než zdvojnásobil na 587 501 úvěrů (viz příloha č. 3). Celkově mezi roky 2000-2006 docházelo k meziročnímu průměrnému růstu o 54 207 řádných úvěrů. Jedním z pravděpodobných důvodů zvyšování počtu řádných úvěrů mohla být jejich zvyšující se výhodnost, která souvisela se snižováním úrokových sazeb z úvěrů (viz kapitola 3.3.2). Naopak od roku 2007 až do roku 2015 se počet řádných úvěrů meziročně snižoval v průměru o 22 959 úvěrů, toto snižování bylo především z důvodu celosvětové ekonomické krize. Krize se převážně vyznačovala zvyšováním nezaměstnanosti a spotřebitelských cen, mnoho lidí si v té době nemohlo úvěr dovolit.

V dalších letech se už ekonomická situace ČR postupně zlepšovala, ale z důvodu růstu cen nemovitostí dále klesala poptávka po řádných úvěrech (viz kapitola 3.5). Nejvyšší meziroční propad byl zaznamenán v roce 2016, kdy se počet úvěrů meziročně snížil o 10,78 %. Propad byl pravděpodobně způsoben platností nového zákona o spotřebitelském úvěru, jež stanovil kupujícímu nemovitosti povinnost zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí. Po roce 2016 už nedocházelo k tak velkým propadům a snižování se každoročně zmiřňovalo, až v roce 2020 došlo k meziročnímu poklesu počtu úvěrů pouze o 4,71 %.

### **Predikce budoucího vývoje**

O časové řadě lze říci, že disponuje tendencí dlouhodobého vývoje. Pro výpočet odhadu bylo využito vyrovnání časové řady pomocí trendové funkce. U ukazatele počtu řádných úvěrů byla použita, na základě indexu determinace  $I^2 = 0,878$ , kvadratická funkce ve tvaru:

$$\hat{y}_t = 277\,119,785 + 59\,336,015t - 3\,081,696t^2$$

Podle této trendové funkce vychází bodový odhad na rok 2021 ve výši 90 971 úvěrů a pro rok 2022 ve výši 11 631 úvěrů, počet řádných úvěrů se bude v budoucích dvou letech snižovat.

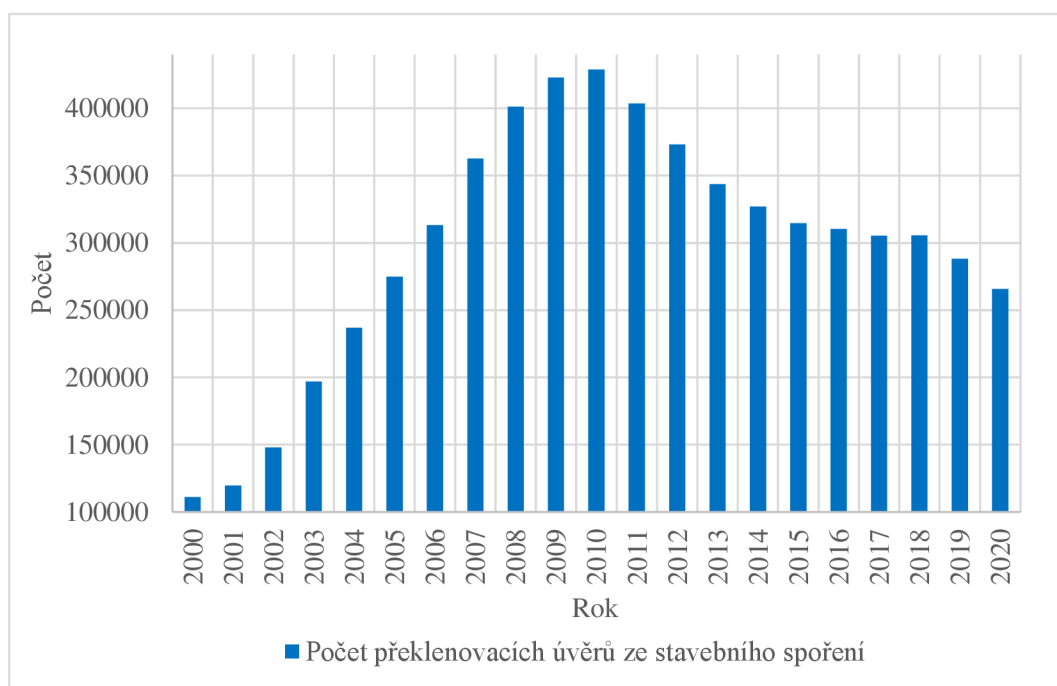
Model byl podle relativní chyby extrapolace vyhodnocen jako vhodný k použití pro prognózu, chyba vychází v hodnotě  $T_H = 2,072$  %. Protože vyšla takto nízká hodnota chyby extrapolace, tak lze považovat model za přijatelný pro předpověď.

Byla provedena pouze bodová předpověď, protože jak vyplývá z grafu v příloze č. 4, tak interval spolehlivosti v následujících dvou letech spadá do záporu. Intervalovou predikci nelze přijmout, protože nelze uzavřít záporný počet úvěrů ze stavebního spoření. I přesto, že podle výpočtů vše vychází v pořádku, tak je patrné, že vývoj ukazatele dle grafické analýzy nebude v následujících letech odpovídat stanovenému trendu. Ačkoliv je u ukazatele predikován vývoj negativním směrem, tak na základě známých hodnot z posledních let vyplývá, že bude ukazatel spíše stagnovat a blížit se horní hranici intervalu.

#### **4.1.4 Celkový počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření**

Hlavním kladem překlenovacích úvěrů, oproti řádným úvěrům, je zkrácená doba pro jejich přidělení. Klientovi je umožněno dřívější získání peněžních prostředků, a to do doby, než bude mít šanci dosáhnout na řádný úvěr ze stavebního spoření.

**Graf 4.1.4: Celkový počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření**



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Ukazatel byl v průběhu sledovaných 20 let velmi proměnlivý, což je možné určit z grafu 4.1.4. Jako u předešlého ukazatele počtu řádných úvěrů lze vývoj počtu překlenovacích úvěrů obecně rozdělit na hlavní dvě části. První část lze datovat od roku 2000 do roku 2010, kdy měl vývoj rostoucí charakter. V následující druhé části datované po roce 2010 lze převážně pozorovat trend klesající, který je lehce narušen v roce 2018, kdy došlo k mírnému meziročnímu zvýšení. Průměrná diference za sledované období představuje průměrné meziroční zvýšení o 7 725 překlenovacích úvěrů (zvýšení o 4,2 %).

Konkrétně v letech 2000-2002 docházelo k průměrnému meziročnímu nárůstu o 18 394 úvěrů. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán v roce 2003, kdy se počet úvěrů meziročně zvýšil o 33,04 %, což je v přepočtu zvýšení o 48 899 úvěrů. Toto zvýšení bylo s největší pravděpodobností způsobeno legislativní změnou ohledně výše státní podpory, která nabyla účinnosti v roce 2004 (viz kapitola 3.5). V letech 2004 a 2005 se ukazatel rovněž zvyšoval, tentokrát meziročně v průměru o 39 059 úvěrů. Toto zvýšení počtu překlenovacích úvěrů a celkově zájmu o výstavbu či rekonstrukci domů a bytů mohlo být také vyvoláno očekávaným zvýšením daně z přidané hodnoty na stavební práce, jež nastalo právě v roce

2005. Po roce 2005 až do roku 2010 už se počet úvěrů příliš nezvyšoval, meziročně se počet v průměru zvýšil o 30 743 úvěrů (viz příloha č. 5). V druhé fázi, datované po roce 2010, lze na grafu č. 4.1.4 pozorovat pokles ukazatele. V roce 2011 došlo k meziročnímu poklesu o 5,85 %, důvodem tohoto poklesu byla pravděpodobně očekávaná změna výše státní podpory v roce 2011 o 5 %. V období od roku 2012 až do roku 2017 ve vývoji nenastaly výrazné výkyvy, počet úvěrů se meziročně snižoval v průměru o 16 391 úvěrů. Menší odchylka nastala v roce 2018, kdy se ukazatel mírně meziročně zvýšil o 1,38 %. Po roce 2018 docházelo opětovně ke snižování počtu úvěrů.

### **Predikce budoucího vývoje**

Časová řada má tendenci dlouhodobého vývoje. Předpověď byla stanovena na základě kvadratické trendové funkce, která byla vybrána podle hodnoty indexu determinace  $I^2 = 0,883$ . Kvadratická trendová funkce má tvar:

$$\hat{y}_t = 29\,308,406 + 56\,333,443t - 2\,227,460t^2$$

Bodový odhad dle získané funkce vychází pro rok 2021 ve výši 190 554 úvěrů a pro rok 2022 ve výši 146 651 úvěrů, počet překlenovacích úvěrů by se měl v dalších letech meziročně snižovat.

S 95 % pravděpodobností se bude počet úvěrů pohybovat v následujících intervalech (viz příloha č. 6):

počet úvěrů pro rok 2021:  $(103\,751 < \hat{y}_{2021} < 277\,356)$

počet úvěrů pro rok 2022:  $(53\,616 < \hat{y}_{2022} < 239\,687)$

Kvalita prognózy byla zhodnocena pomocí Theilova koeficientu nesouladu, který u tohoto ukazatele vychází ve výši  $T_H^2 = 0,000516$ . Na základě získané hodnoty lze konstatovat, že model je vhodný k použití pro odhad.

## **4.2 Ukazatele stavebních spořitelén**

Tato kapitola práce se zabývá konkrétními výsledky ukazatelů jednotlivých stavebních spořitelén za období od roku 2010 do roku 2020. Interval byl, oproti ukazatelům v kapitole 4.1, zkrácen z důvodu chybějících dat.

Na domácím trhu působí celkem pět stavebních spořitelén, a to: ČSOB Stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna,

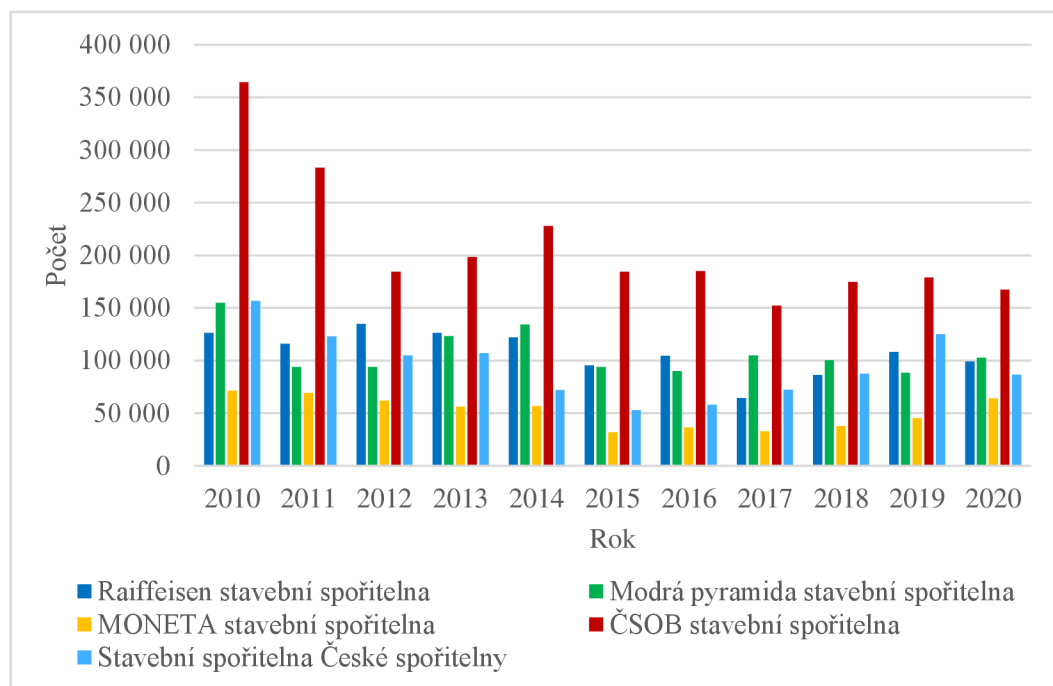
Raiffeisen stavební spořitelna a MONETA Stavební spořitelna. ČSOB Stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou na českém trhu a má ze všech stavebních spořitelen nejvíce klientů. Stavební spořitelna České spořitelny má na trhu také stabilní postavení, které je dáno zejména silným zázemím své mateřské skupiny Česká spořitelna. Raiffeisen stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna mají na trhu podobné postavení, obě stavební spořitelny nabízejí zajímavé spořicí programy a úrokové sazby. MONETA Stavební spořitelna má na trhu nejmenší zastoupení, sice svým klientům nabízí různé výhody, ale mezi lidmi není tolik rozšířena (viz kapitola 3.6).

Kapitola se zaměřuje na ukazatele: počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, objem nově poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen a objem vkladů klientů stavebního spoření.

#### **4.2.1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**

Stav nově uzavřených smluv je důležitým ukazatelem, na jehož základě byla provedena komparace stavebních spořitelen. Ukazatel představuje souhrn jak nových smluv o stavebním spoření, tak i nových smluv týkajících se zvýšení cílové částky u už existujících účtů stavebního spoření. Smlouvu o stavebním spoření může se stavební spořitelnou uzavřít jak osoba fyzická, tak i osoba právnická (viz kapitola 3.3.2).

**Graf 4.2.1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Už na první pohled je z grafu č. 4.2.1 zřejmé, že z hlediska počtu nově uzavřených smluv vedla na trhu ČSOB stavební spořitelna, protože počtem nových smluv převyšovala ostatní stavební spořitelny v každém roce. Každý rok sjednala v průměru 209 186 smluv. Svého maxima, v přepočtu 364 277 nově uzavřených smluv, dosáhla v roce 2010. Takto vysoký výsledek vznikl především v očekávání novely zákona č. 96/1993 Sb. v roce 2011, která přinesla další snížení výše státní podpory (viz kapitola 3.5). V roce 2017 ČSOB stavební spořitelna uzavřela 152 084 smluv (data viz příloha č. 7), což představuje nejmenší počet smluv, jež za sledované desetiletí získala. Propad mohl být způsoben přesunem zájmu klientů od spoření k úvěrům.

Na druhé příčce se s průměrem 107 518 smluv ročně usadila Raiffeisen stavební spořitelna. Nejvyšší počet nových smluv měla Raiffeisen stavební spořitelna v roce 2012, a to 134 869 smluv. V dalších letech se počet smluv postupně snižoval, až se v roce 2015 meziročně snížil o 21,8 % na 95 460 smluv. Tato změna mohla být způsobena sníženým zájmem o stavební spoření, jenž nastal v důsledku velmi nízkých úrokových sazeb z úvěrů. Tento propad mohla také zapříčinit novela Občanského zákoníku ohledně dětských smluv, kdy bylo nově nutné rozhodnutí opatrovnického soudu při ukončování smlouvy nezletilého



účastníka. V tomto roce totiž došlo k poklesu počtu nově uzavřených smluv u všech stavebních spořitelen. Rok 2017 byl pro Raiffeisen stavební spořitelnu z hlediska počtu nově uzavřených smluv nejhorší, počet smluv se totiž meziročně snížil o 38,4 % na 64 349 smluv. Nízký výsledek byl zapříčiněn ukončením spolupráce Raiffeisen stavební spořitelny s Českou poštou (Výroční zpráva Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. za rok 2017, s. 13).

Na třetím místě je hned za Raiffeisen stavební spořitelnou Modrá pyramida stavební spořitelna, která každoročně uzavřela v průměru 107 319 smluv (pouze o 199 smluv méně než Raiffeisen stavební spořitelna). Svého maxima dosáhla Modrá pyramida stavební spořitelna v roce 2010 s počtem 154 865 smluv. Jako tomu bylo u ČSOB stavební spořitelny, tak tento rekordní výsledek byl zapříčiněn především očekávanou změnou státní podpory. V následujícím roce došlo k meziročnímu poklesu smluv o 39,4 %. Nejmenší počet smluv Modrá pyramida stavební spořitelna sjednala v roce 2019, konkrétně 88 357 smluv.

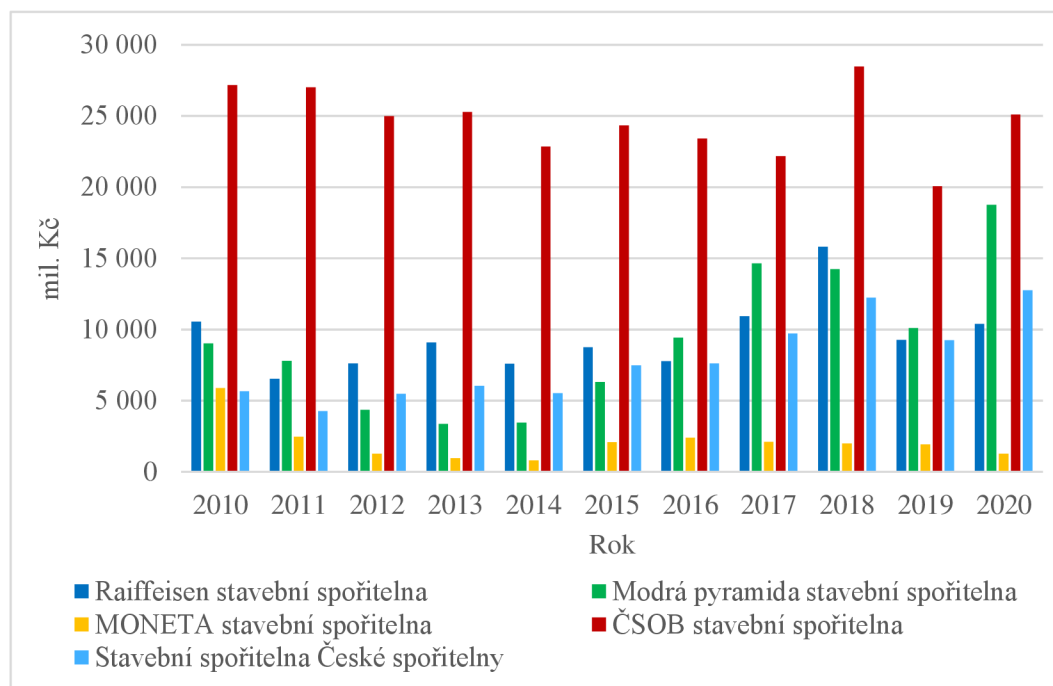
Na čtvrtém místě byla Stavební spořitelna České spořitelny s průměrným počtem 95 050 smluv za rok. Nejvíce nových smluv měla, jako další tři stavební spořitelny, v roce 2010. V tomto roce získala rekordních 156 909 nových smluv. Naopak v roce 2015 zavřela nejméně smluv za sledované období, a to pouhých 52 691 smluv. Důvodem mohla být změna úrokové sazby úvěrů nebo novinka u dětských smluv, jak bylo uvedeno výše u Raiffeisen stavební spořitelny.

Na posledním místě, s průměrným ročním počtem 51 272 smluv, se umístila MONETA stavební spořitelna. Svého maxima, 71 462 smluv, dosáhla v roce 2010. Naopak nejméně smluv sjednala v roce 2015, kdy uzavřela celkem 31 902 nových smluv.

#### **4.2.2 Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitel (v mil. Kč)**

Úvěry jsou poskytovány například na rekonstrukci, modernizaci nebo koupi bytu či rodinného domu. Sledován je objem jak řádných, tak překlenovacích úvěrů jednotlivých stavebních spořitel v letech 2010-2020.

**Graf 4.2.2: Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelen (v mil. Kč)**



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

ČSOB stavební spořitelna je opakovaně umístěna na trhu na první pozici, v každém roce poskytla výrazně více objemových úvěrů (viz graf 4.2.2). V průměru zprostředkovala úvěry v objemu 24 624 mil. Kč za rok. Úvěry s objemem 28 479 mil. Kč zaznamenala v roce 2018, jednalo se o nejvyšší dosažený objem úvěrů stavební spořitelny za celé desetiletí. Tento rok dosáhly velmi dobrého výsledku i Raiffeisen stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny. Důvodem je především přeorientování úvěrů od rekonstrukce k pořizování bydlení, protože koupě nebo výstavba je zhruba čtyřikrát objemově vyšší než na rekonstrukce (Stavební spoření v roce 2018, s. 3-4). Naopak nejméně objemné úvěry získala ČSOB stavební spořitelna v roce 2019, a to úvěry ve výši 20 056 mil. Kč. Rok 2019 znamenal snížení objemu úvěrů u všech stavebních spořitel, důvodem bylo velmi pravděpodobně zpřísnění ČNB ohledně podmínek pro poskytování úvěrů (viz kapitola 3.5).

Na druhém místě se, jako tomu bylo u počtu uzavřených smluv o stavebním spoření, umístila Raiffeisen stavební spořitelna. Nejvyšší objem úvěrů měla Raiffeisen stavební spořitelna v roce 2018 s 15 816 mil. Kč. Objem úvěrů ve výši 6 532 mil. Kč, jenž stavební spořitelna získala v roce 2011, byl pro ni za celé desetiletí nejnižší.

Modrá pyramida stavební spořitelna se s objemem 9 220 mil. Kč ročně usadila na pomyslné třetí příčce. K nejvyššímu objemu úvěrů ve výši 18 767 mil. Kč se dopracovala v roce 2020. Podle vyjádření Modré pyramidy stavební spořitelny toto rekordní meziroční navýšení o 85,6 % získala, navzdory nepříznivé situaci kvůli pandemii COVID-19, prostřednictvím investic do digitálních řešení a s pomocí dobré IT vybavenosti mohla bez problémů přejít na „práci z domova“ (Výroční zpráva Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. za rok 2020, s. 5). Celkově rok 2020 byl pro stavební spořitelny, až na MONETA stavební spořitelnu, velmi úspěšný. Nejnižší objem nových úvěrů ze stavebního spoření Modrá pyramida stavební spořitelna poskytla v roce 2013, v přepočtu se jednalo o úvěry v objemu 3 350 mil. Kč (viz příloha č. 8).

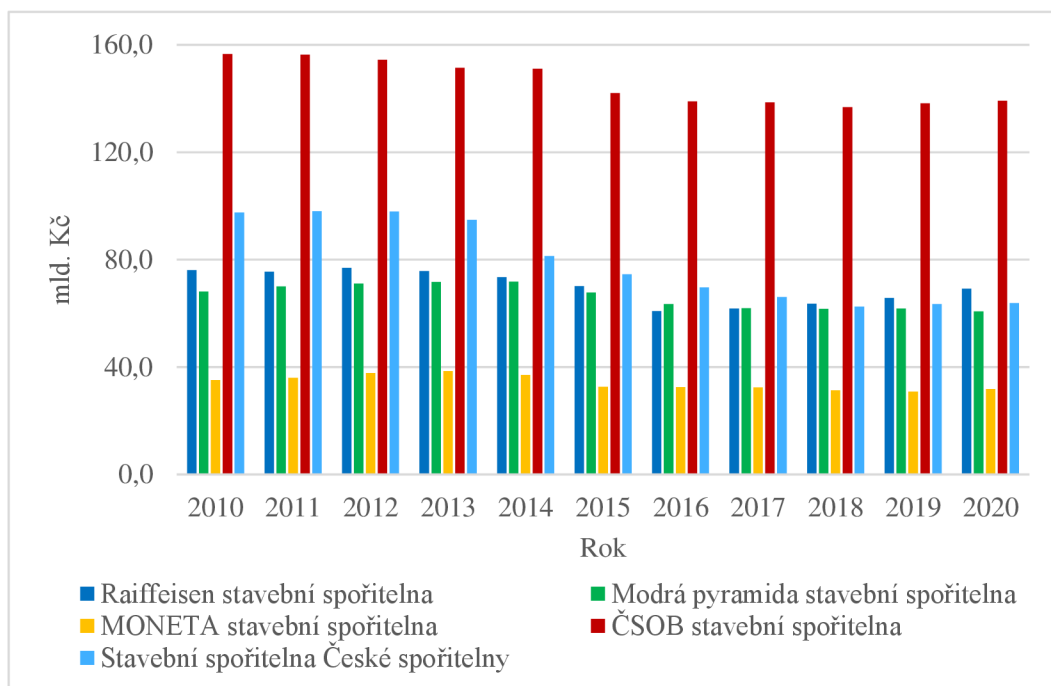
Na čtvrtém místě se umístila, s průměrným objemem úvěrů ve výši 7 816 mil. Kč, Stavební spořitelna České spořitelny. Nejobjemnější úvěry ve výši 12 752 mil. Kč poskytla v roce 2020, ve stejném roce byla úspěšná i Modrá pyramida stavební spořitelna. K tomuto úspěchu mohla přispět nová nabídka pro klienty stavební spořitelny ohledně odložení splátek a úroků úvěrů (Výroční zpráva Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. za rok 2020, s. 6). Pro Stavební spořitelnu Českou spořitelnu byl nejhorší, z hlediska výše objemu nových úvěrů, rok 2011. V tomto roce zaznamenala nové úvěry ve výši 4 250 mil. Kč, což je nejméně za celé desetiletí.

Nejmenší průměr objemů úvěrů za všechny stavební spořitelny vykazala MONETA stavební spořitelna, a to ve výši 2 104 mil. Kč. Pro MONETA stavební spořitelnu byl úspěšný rok 2010, kdy nové úvěry měly objem 5 873 mil. Kč. Důvodem pro tento úspěch byla pravděpodobně očekávaná novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která se týkala zejména dalšího snížení státní podpory. Jak je z výsledků všech stavebních spořitelen zřejmé, tak pořadí úspěšnosti na trhu u ukazatele objemu nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření je stejné, jako u ukazatele počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

#### **4.2.3 Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč)**

Klienti stavebního spoření si během vázací doby pravidelně ukládají peněžní prostředky na své spořicí účty, tyto vklady jsou úročeny sjednaným procentem a jsou také pojištěny podle § 41 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

**Graf 4.2.3: Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč)**



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, Výsledky za rok / 4. čtvrtletí 2010-2020 Skupiny ČSOB, vlastní zpracování

Jakožto poslední ukazatel za stavební spořitelny je sledován celkový objem vkladů účastníků stavebního spoření. Jako tomu bylo zvykem u předchozích dvou ukazatelů, byla v jasném vedení ČSOB stavební spořitelna s průměrnou roční výší vkladů 145,8 mld. Kč. Nejvyššího výsledku dosáhla ČSOB stavební spořitelna v roce 2010 se vklady ve výši 156,5 mld. Kč. Úspěch je především spojen s vysokým počtem nově uzavřených smluv (viz kapitola 4.2.1) a reakcí na očekávané snížení státní podpory v roce 2011. Nejnižší objem vkladů zaznamenala stavební spořitelna v roce 2018, kdy byly vklady ve výši 136,8 mld. Kč. Meziročně ale vklady poklesly pouze o 1,25 %, nejednalo se o razantní snížení.

Stavební spořitelna České spořitelny se s vklady ve výši 79,1 mld. Kč umístila na druhé příčce. Nejobjemnější vklady klientů spravovala Stavební spořitelna České spořitelny v roce 2011, jednalo se o vklady ve výši 98 mld. Kč (viz příloha č. 9). Naopak nejméně objemné vklady ve výši 62,5 mld. Kč měla stavební spořitelna v roce 2018. V tomto roce zaznamenaly menší pokles v objemu vkladů, kromě Raiffeisen stavební spořitelny, všechny stavební spořitelny. Konec roku 2018 byl totiž doprovázen dalším doporučením od České

národní banky ohledně podmínek poskytování úvěrů na celém úvěrovém trhu (viz kapitola 3.5).

Třetí pozici získala Raiffeisen stavební spořitelna se vklady v objemu 69,9 mld. Kč. Nejobjemnější vklady spravovala v roce 2012, jednalo se konkrétně o vklady ve výši 76,9 mld. Kč. Podle Výroční zprávy Raiffeisen stavební spořitelny (2012, s. 9) mohl úspěch spočívat v novém spořicímu produktu, jenž stavební spořitelna uvedla na trh nebo rovněž tím, že jako první mezi stavebními spořitelny v roce 2012 uvedla na trh internetové bankovníctví. V roce 2016 naopak stavební spořitelna pocítila ztrátu v oblasti vkladů, meziročně se objem vkladů snížil o 13,3 % na 60,8 mld. Kč. Tento rok znamenal úbytek pro všechny stavební spořitelny. Důvodem mohlo být ukončení vázací doby u klientů, kteří si založili stavební spoření před očekávaným druhým snížením státní podpory v roce 2011. Jelikož v roce 2010 bylo uzavřeno nejvíce smluv za celé desetiletí (viz kapitola 4.2.1), mnoha klientům v roce 2016 skončila vázací doba spoření.

Na čtvrté pozici, se vklady v objemu 66,4 mld. Kč, se umístila Modrá pyramida stavební spořitelna. Nejlepšího výsledku dosáhla v roce 2014, kdy vklady klientů dosahovaly výše 71,8 mld. Kč. Nejhorší rok z hlediska objemu vkladů představoval pro Modrou pyramidu stavební spořitelnu rok 2020, v tomto roce bylo ve stavební spořitelně uloženo 60,7 mld. Kč vkladů od klientů.

MONETA stavební spořitelna spravovala vklady v průměrné výši 34,1 mld. Kč za rok, což bylo nejméně za všechny stavební spořitelny. V roce 2013 měla MONETA stavební spořitelna vklady ve výši 38,4 mld. Kč, což pro ni představovalo nejúspěšnější výsledek za celé desetiletí. Rok 2020 byl z hlediska vkladů zase pro stavební spořitelnu nejhorší, vykazovala vklady pouze ve výši 30,8 mld. Kč.

## 5 Závěr

Stavební spoření je v České republice poskytováno už od 90. let 20. století. Stavební spoření není pouze prostředkem k úspoře a zhodnocení vlastních peněžních prostředků, ale je také oblíbeným nástrojem pro financování vlastního bydlení. Díky svým výhodným podmínkám a státní podpoře se stavební spoření stalo stabilním produktem na finančním trhu.

Bakalářská práce byla zpracována především za účelem získání přehledu jak o teorii stavebního spoření jako takového, tak o jeho vývoji v čase. Tento přehled byl získán prostřednictvím vybraných ukazatelů souvisejících se stavebním spoření. Dále se práce zabývala i ukazateli jednotlivých stavebních spořitelen za poslední desetiletí, jež sloužily k lepšímu pochopení trhu se stavebním spoření v České republice. Z provedeného zhodnocení ukazatelů stavebního spoření vyplývá, že zájem o stavební spoření začal v posledních letech nepatrně klesat. Pouze u počtu nově uzavřených smluv je predikován v roce 2021 a 2022 růst, počet řádných úvěrů ze stavebního spoření bude s největší pravděpodobností stagnovat a počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření spolu s počtem překlenovacích úvěrů by měl podle predikce klesat.

Předmětem zkoumání bylo i prokázání vlivu legislativních změn na uvedené ukazatele. Analýzou jednotlivých proměnných lze dojít k závěru, že legislativní změny v různé míře prokazatelně ovlivňují vývoj těchto proměnných. Nejvíce byl legislativními změnami ovlivněn počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření (viz graf 4.1.1). Velký výkyv vznikl na přelomu roku 2003/2004 v reakci na novelu zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která měla především za následek změnu výše státní podpory (viz kapitola 3.5). V roce 2003 bylo na území ČR uzavřeno rekordních 2 097 338 smluv o stavebním spoření, následované meziročním snížením o 85 % na 314 650 smluv v roce 2004. Velký vliv měla také novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření z roku 2011, jež měla za následek další snížení státní podpory. Dále byl velmi ovlivněn i počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. U této proměnné bylo nutné, z důvodu velkého poklesu v roce 2004 (viz graf 4.1.2), časovou řadu zkrátit a stanovit trendovou funkci pomocí údajů od roku 2004. Následně byl popsán i počet řádných úvěrů a počet překlenovacích úvěrů. U proměnných nastaly podobné situace ve vývoji a časovou řadu lze u obou proměnných rozdělit na hlavní dvě části. Nejdříve lze sledovat v první části časové řady rostoucí trend a v druhé části zase

trend klesající (viz grafy č. 4.1.3 a 4.1.4). Oba ukazatele byly rovněž ovlivněny jak legislativními změnami, tak i situací na trhu.

V České republice působí v současnosti pět stavebních spořitelen a z jejich komparace za období 2010-2020 bylo zjištěno, že největší vliv na trh lze pozorovat u ČSOB stavební spořitelny. Ta v průběhu sledovaného desetiletí výrazně dominovala nad ostatními stavebními spořitelkami. Situaci na trhu lze na základě získaných hospodářských výsledků jednotlivých stavebních spořitelen shrnout následovně, přední postavení na trhu má ČSOB stavební spořitelna, na druhé příčce je Raiffeisen stavební spořitelna, třetí pozici zaujímá Modrá pyramida stavební spořitelna spolu se Stavební spořitelnou České spořitelny a nejnižších výsledků dosahovala MONETA stavební spořitelna. Dominance ČSOB stavební spořitelna je dána především dlouholetou tradicí a zkušenostmi Československé obchodní banky, pod níž stavební spořitelna spadá. ČSOB Stavební spořitelna je také ze všech stavebních spořitelen největší a má tak nejvíce klientů. Hospodářské výsledky stavebních spořitelen se odvíjí jak od reakce na různé legislativní změny a aktuální situace na trhu, tak od vnitřních změn společnosti. Vnitřními změnami společnosti je míněno například vytvoření nové varianty spořicího produktu nebo poskytování výhodných nabídek při uzavření smluv o stavebním spoření.

Stavební spoření je produkt prověřený skoro 30 lety na trhu, takže mu lidé věří a nadále tento produkt využívají. Současná situace na trhu může stavební spoření pozitivně ovlivnit a podpořit. Při aktuální vysoké inflaci a zvyšování úrokových sazeb může právě šestiletá vázací doba u stavebního spoření hrát ve prospěch klienta. Jestliže se inflace v budoucnosti vrátí do svého optimálního pásma, tak klientům, kteří v současné době uzavřeli nebo uzavřou smlouvu o stavebním spoření, bude stavební spoření reálně vydělávat. Aktuálně rovněž dochází ke zvyšování cen nemovitostí, bytů a celkově stavebního materiálu spolu s jejich zvyšujícím se nedostatkem na trhu, což se projevuje ve vysoké poptávce po bydlení a také rostoucím objemu poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření (viz graf 4.2.2). Stavební spoření a produkty s ním spojené jsou stále značně využívány a žádány, což vede k závěru, že stavební spoření má pořád tendence být výhodným spořicí i finančním produktem.

## 6 Zdroje

### Literatura

HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Jan SEGER, c2004. Statistika pro ekonomy. 5. vyd. Praha: Professional Publishing. ISBN 8086419592.

HUŠEK, Roman, 2007. Ekonometrická analýza. Praha: Oeconomica. ISBN 9788024513003.

JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

KIELAR, Petr, 2010. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 2. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-05-7.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2010. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 9788021051577.

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, 2017. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

SEGER, Jan a Richard HINDLS, 1995. Statistické metody v tržním hospodářství. Praha: Victoria Publishing. ISBN 80-7187-058-7.

SHUMWAY, Robert H. a David STOFFER, 2017. Time series analysis and its applications: with R examples. 4th ed. Cham: Springer. Springer texts in statistics. ISBN 978-3-319-52451-1.

SKALSKÁ, Hana, 2013. Aplikovaná statistika. Hradec Králové: Gaudeamus. ISBN 978-80-7435-320-8.

SVATOŠOVÁ, Libuše a Bohumil KÁBA, 2008. Statistické metody II. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta. ISBN 9788021317369.

SVATOŠOVÁ, Libuše, Bohumil KÁBA a Marie PRÁŠILOVÁ, 2004. Zdroje a zpracování sociálních a ekonomických dat: učební texty. V Praze: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, Katedra statistiky. ISBN 80-213-1189-4.



SVOBODA, Martin, 2009. Základy financí. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-210-4976-5.

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

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV, 2018. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

### **Internetové zdroje**

AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/>

ČESKO. Zákon č. 21/1992 Sb. ze dne 20. prosince 1991 o bankách, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 5/1992, § 41. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, částka 27/1993. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

ČSOB Stavební spořitelna [online]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz>

Modrá pyramida stavební spořitelna [online]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz>

MONETA Money Bank [online]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz>

Raiffeisen stavební spořitelna [online]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz>

Stavební spoření v roce 2018. AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/rocenky-acss/rocenka-2018/>

Stavební spořitelna České spořitelny [online]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz>

Výroční zprávy ČSOB stavební spořitelny, a. s. z roku 2010-2020 [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/vyrocní-zpravy>

Výroční zprávy Modré pyramidy stavební spořitelny a. s. z roku 2010-2020 [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/dokumenty>

Výroční zprávy MONETA Stavební spořitelny, a. s. z roku 2010-2020 [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/financni-vysledky>

Výroční zprávy Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. z roku 2010-2020 [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>

Výroční zprávy Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. z roku 2010-2020 [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: [https://www.burinka.cz/kategorie\\_dokumentu/vyrocní-zpravy/](https://www.burinka.cz/kategorie_dokumentu/vyrocní-zpravy/)

Výsledky za rok / 4. čtvrtletí 2010-2020 Skupiny ČSOB. ČSOB [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/vztahy-k-investorum>

ZEMAN, Marek, 2018. ČNB zavádí nové limity na hypotéky. Česká národní banka [online]. [cit. 2022-02-09]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky/>

## **7 Přílohy**

### **Seznam příloh:**

Příloha 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Příloha 2: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

Příloha 3: Počet řádných úvěrů ze stavebního spoření

Příloha 4: Počet řádných úvěrů ze stavebního spoření

Příloha 5: Počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření

Příloha 6: Počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření

Příloha 7: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Příloha 8: Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelů (v mil. Kč)

Příloha 9: Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč)

**Příloha 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření**

<b>Rok</b>	<b>y</b>	<b>dy<sub>t</sub></b>	<b>k<sub>t</sub></b>
2000	1115926	-	-
2001	1373258	257 332	123,06
2002	1293890	-79 368	94,22
2003	2097338	803 448	162,10
2004	314650	-1 782 688	15,00
2005	430233	115 583	136,73
2006	516385	86 152	120,02
2007	579730	63 345	112,27
2008	705463	125 733	121,69
2009	575292	-130 171	81,55
2010	532 765	-42 527	92,61
2011	410 461	-122 304	77,04
2012	433 093	22 632	105,51
2013	449 588	16 495	103,81
2014	481 439	31 851	107,08
2015	373 096	-108 343	77,50
2016	403 259	30 163	108,08
2017	370 707	-32 552	91,93
2018	422 048	51 341	113,85
2019	485 176	63 128	114,96
2020	461 885	-23 291	95,20

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

**Příloha 2: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření**

<b>Rok</b>	<b><math>y</math></b>	<b><math>dy_t</math></b>	<b><math>k_t</math></b>
2000	3424580	-	-
2001	4196408	771828	122,54
2002	4870620	674212	116,07
2003	6300831	1430211	129,36
2004	5899300	-401531	93,63
2005	5573874	-325426	94,48
2006	5297522	-276352	95,04
2007	5132595	-164927	96,89
2008	5070510	-62085	98,79
2009	4926183	-144327	97,15
2010	4845319	-80864	98,36
2011	4550468	-294851	93,91
2012	4316999	-233469	94,87
2013	4066684	-250315	94,20
2014	3825367	-241317	94,07
2015	3503349	-322018	91,58
2016	3312077	-191272	94,54
2017	3212427	-99650	96,99
2018	3166824	-45603	98,58
2019	3226733	59909	101,89
2020	3242740	16007	100,50

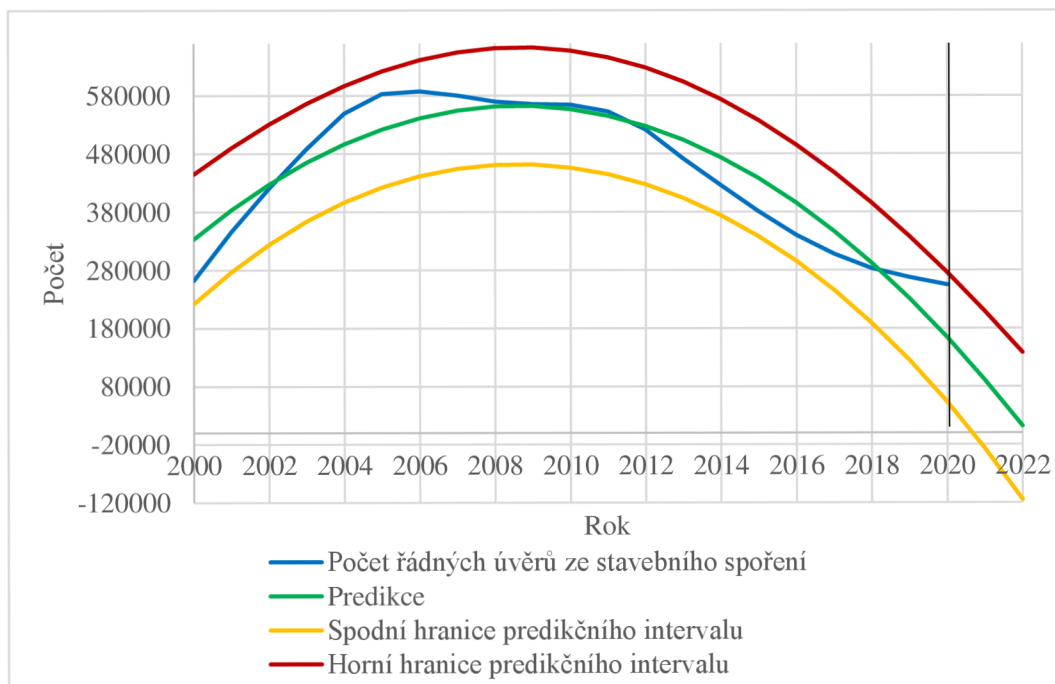
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

**Příloha 3: Počet řádných úvěrů ze stavebního spoření**

<b>Rok</b>	<b>y</b>	<b>dy<sub>t</sub></b>	<b>k<sub>t</sub></b>
2000	262259	-	-
2001	346145	83886	131,99
2002	420929	74784	121,60
2003	488850	67921	116,14
2004	549698	60848	112,45
2005	582867	33169	106,03
2006	587501	4634	100,80
2007	580352	-7149	98,78
2008	569870	-10482	98,19
2009	565485	-4385	99,23
2010	564633	-852	99,85
2011	552999	-11634	97,94
2012	521312	-31687	94,27
2013	471441	-49871	90,43
2014	425508	-45933	90,26
2015	380873	-44635	89,51
2016	339809	-41064	89,22
2017	307668	-32141	90,54
2018	282587	-25081	91,85
2019	267225	-15362	94,56
2020	254630	-12595	95,29

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

#### Příloha 4: Počet řádných úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

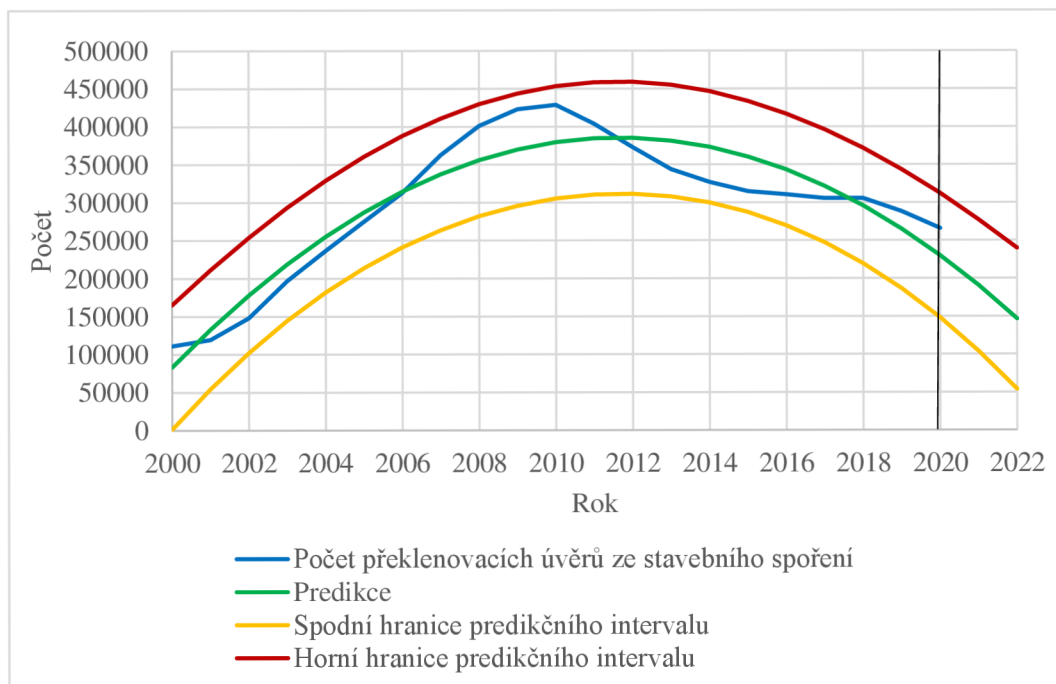
**Příloha 5: Počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření**

<b>Rok</b>	<b>y</b>	<b><math>dy_t</math></b>	<b><math>k_t</math></b>
2000	111204	-	-
2001	119679	8475	107,62
2002	147991	28312	123,66
2003	196890	48899	133,04
2004	236785	39895	120,26
2005	275008	38223	116,14
2006	313152	38144	113,87
2007	362592	49440	115,79
2008	401306	38714	110,68
2009	422868	21562	105,37
2010	428724	5856	101,38
2011	403660	-25064	94,15
2012	373046	-30614	92,42
2013	343719	-29327	92,14
2014	327050	-16669	95,15
2015	314566	-12484	96,18
2016	310405	-4161	98,68
2017	305314	-5091	98,36
2018	305578	264	100,09
2019	288143	-17435	94,29
2020	265703	-22440	92,21

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování



### Příloha 6: Počet překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

**Příloha 7: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**

<b>Rok</b>	<b>Raiffeisen stavební spořitelna</b>	<b>Modrá pyramida stavební spořitelna</b>	<b>MONETA stavební spořitelna</b>	<b>ČSOB stavební spořitelna</b>	<b>Stavební spořitelna České spořitelny</b>
2010	126 432	154 865	71 462	364 277	156 909
2011	116 008	93 865	69 210	283 363	123 005
2012	135 021	93 954	62 076	184 501	104 710
2013	126 462	123 498	56 217	198 405	106 822
2014	122 146	134 427	56 883	227 778	72 048
2015	95 475	93 910	31 902	184 588	52 691
2016	104 500	89 770	36 537	184 910	57 995
2017	64 357	104 904	32 733	152 084	72 368
2018	86 234	100 316	37 765	174 730	87 334
2019	108 105	88 357	45 094	178 883	125 128
2020	98 874	102 646	64 116	167 523	86 537

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitel, vlastní zpracování

**Příloha 8: Nově poskytnuté úvěry stavebních spořitelen (v mil. Kč)**

<b>Rok</b>	<b>Raiffeisen stavební spořitelna</b>	<b>Modrá pyramida stavební spořitelna</b>	<b>MONETA stavební spořitelna</b>	<b>ČSOB stavební spořitelna</b>	<b>Stavební spořitelna České spořitelny</b>
2010	10 552	9 025	5 873	27 171	5 651
2011	6 532	7 785	2 470	27 019	4 250
2012	7 607	4 342	1 280	24 980	5 483
2013	9 083	3 350	957	25 283	6 040
2014	7 583	3 441	808	22 850	5 509
2015	8 748	6 298	2 070	24 340	7 476
2016	7 764	9 430	2 397	23 413	7 599
2017	10 928	14 639	2 110	22 176	9 731
2018	15 816	14 230	1 989	28 479	12 229
2019	9 276	10 110	1 913	20 056	9 258
2020	10 389	18 767	1 272	25 097	12 752

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

**Příloha 9: Vklady klientů stavebního spoření (v mld. Kč)**

<b>Rok</b>	<b>Raiffeisen stavební spořitelna</b>	<b>Modrá pyramida stavební spořitelna</b>	<b>MONETA stavební spořitelna</b>	<b>ČSOB stavební spořitelna</b>	<b>Stavební spořitelna České spořitelny</b>
2010	76,2	68,2	35,1	156,5	97,5
2011	75,5	70,0	35,9	156,4	98,0
2012	76,9	71,1	37,7	154,4	97,9
2013	75,7	71,7	38,4	151,5	94,8
2014	73,5	71,8	37,0	151,1	81,4
2015	70,2	67,8	32,6	142,0	74,5
2016	60,8	63,5	32,5	138,9	69,7
2017	61,9	62,0	32,4	138,5	66,1
2018	63,6	61,7	31,3	136,8	62,5
2019	65,8	61,8	30,8	138,2	63,4
2020	69,2	60,7	31,7	139,2	63,8

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitel, Výsledky za rok / 4. čtvrtletí  
2010-2020 Skupiny ČSOB, vlastní zpracování