

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

**Stav a vývoj trhu
se stavebním spořením v České republice**

Milan Jakubec

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Milan Jakubec

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Stav a vývoj trhu se stavebním spořením v České republice

Název anglicky

The condition and development of market with building savings in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je analýza stavebního spoření v České republice na základě relevantních ukazatelů. Řešení bude hledat ekonomické, politické a sociální faktory působící na dynamiku ukazatelů. Výsledky analýz budou využity pro formulaci návrhů, doporučení a perspektiv pro financování vlastního bydlení. Podkladové údaje budou získány ze stavebních spořitelen, z Asociace českých stavebních spořitelen, z Českého statistického úřadu, z Ministerstva pro místní rozvoj ČR a z Ministerstva financí ČR.

Metodika

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

Doporučený rozsah práce

40-50 stran

Klíčová slova

Stavební spoření, finanční trh, bydlení, stavební spořitelna, financování bydlení, státní podpora, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, cílová částka, úroková sazba, bytové potřeby, statistická analýza, časové řady

Doporučené zdroje informací

DOUCHA, R. Stavební spoření. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2000, 89 s. Poradce. ISBN 80-7169-894-6.

HENDL, J. Přehled statistických metod zpracování dat: analýza a metaanalýza dat. Vyd. 1. Praha: Portál, 2004, 583 s. ISBN 8071788201.

HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J. Statistika pro ekonomy. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007, 415 s. ISBN 978-80-86946-43-6.

KIELAR, P. Matematika stavebního spoření. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.

PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002, vi, 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2004, 123 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1097-8.

VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 21. 10. 2015

prof. Ing. Líbuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 17. 02. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Stav a vývoj trhu se stavebním spořením v České republice" jsem vypracoval 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 autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2016

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval své vedoucí práce paní doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení, cenné rady, veškerou pomoc a věnovaný čas při vypracovávání mé bakalářské práce. Poděkování také patří mým nejbližším, od kterých se mi v průběhu celého studia dostávalo obrovské podpory.

Stav a vývoj trhu se stavebním spořením v České republice

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá trhem se stavebním spořením v České republice. Představuje základní princip stavebního spoření, stručně popisuje jeho historii, vysvětluje základní pojmy stavebního spoření a věnuje se také legislativě. Obsahuje přehled se základními informacemi o všech stavebních spořitelnách působících na trhu v České republice. Praktická část práce pokračuje statistickou analýzou a prognózou stavebního spoření v České republice na základě vybraných ukazatelů stavebního spoření v období let 2009 – 2014. Vybranými ukazateli jsou nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření, smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, naspořená částka, počet úvěrů, objem úvěrů a poměr objemu úvěrů a naspořené částky. K vyhodnocení jsou použity statistické metody z oblasti časových řad. Dynamika jednotlivých ukazatelů je zařazena do kontextu faktorů, které je způsobují. Prognóza prozrazuje očekávaný vývoj ukazatelů v dalším roce. Práce ve svém závěru hodnotí stav a vývoj trhu se stavebním spořením v České republice, věnuje se jeho perspektivám a odhaduje jeho další vývoj.

Klíčová slova: stavební spoření, stavební spořitelna, trh, smlouva, úvěr, cílová částka, statistická analýza, časová řada, prognóza

The condition and development of market with building savings in the Czech Republic

Summary

The bachelor thesis deals with building savings market in the Czech Republic. It introduces the basic principle of building savings schemes, briefly describes their history, explains the basic concepts of building savings and also focuses on the relevant legislation. It provides an overview of basic information on all building savings banks operating in the Czech market. The practical part of the thesis contains a statistical analysis and prognosis for building savings in the Czech Republic on the basis of selected indicators of building savings in the period 2009-2014. These selected indicators are newly concluded contracts on building savings, the average target amount for newly concluded building savings contracts, building savings contracts in the saving phase, the saved amount, the number of loans, the volume of loans and the ratio of the volume of loans and the saved amount. Time series related statistical methods have been used for evaluation. The dynamics of the individual indicators is placed in the context of factors that cause them. Prognosis reveals the expected development of the indicators in the next year. In its conclusion, the thesis evaluates the status and development of the building savings market in the Czech Republic, assesses its prospects and estimates its further development.

Keywords: building savings, building savings bank, market, contract, loan, target amount, statistical analysis, time series, prognosis

Obsah

1	Úvod	10
2	Cíl práce a metodika	11
2.1	Cíl práce	11
2.2	Metodika	11
3	Literární rešerše	14
3.1	Finanční trh	14
3.2	Stavební spoření.....	15
3.3	Historie stavebního spoření	15
3.4	Základní pojmy stavebního spoření.....	17
3.5	Bytové potřeby.....	21
3.6	Státní podpora	21
3.7	Varianty stavebního spoření – tarify.....	22
3.8	Fáze stavebního spoření.....	23
3.9	Překlenovací úvěr	24
3.10	Legislativa.....	25
3.11	Výhody a nevýhody stavebního spoření.....	28
4	Trh se stavebním spořením v České republice	30
4.1	Stavební spořitelny v České republice.....	30
4.2	Asociace českých stavebních spořitelen – AČSS.....	33
5	Analýza dosažených výsledků	34
5.1	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	34
5.2	Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření..	37
5.3	Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	39
5.4	Naspořená částka	42
5.5	Počet úvěrů	44
5.6	Objem úvěrů	47
5.7	Poměr objemu úvěrů a naspořené částky.....	50
5.8	Vývoj stavebního spoření a jeho perspektivy	52
6	Závěr	55
7	Přílohy	61

Seznam tabulek

Tabulka 1: Státní podpora – historie vývoje podmínek	22
Tabulka 2: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	35
Tabulka 3: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření (tis. Kč)	37
Tabulka 4: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	40
Tabulka 5: Naspořená částka (mld. Kč).....	42
Tabulka 6: Počet úvěrů	44
Tabulka 7: Objem úvěrů (mld. Kč).....	47
Tabulka 8: Poměr objemu úvěrů a naspořené částky (%)	51

Seznam grafů

Graf 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	36
Graf 2: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření (tis. Kč) ..	39
Graf 3: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření.....	41
Graf 4: Naspořená částka (mld. Kč)	43
Graf 5: Poměr počtu překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (%).....	44
Graf 6: Počet úvěrů	46
Graf 7: Poměr objemu překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (%)	48
Graf 8: Objem úvěrů (mld. Kč)	49
Graf 9: Poměr objemu úvěrů a naspořené částky (%)	51

1 Úvod

Každý z nás někdy ve svém životě řeší své bydlení. V takovém případě stojíme před první otázkou. Jaký typ bydlení hledáme? Bydlet můžeme v pronajatém bytě a z něj platit nájem, anebo si můžeme pořídit bydlení vlastní. Je-li naší volbou pořízení vlastního bydlení, zcela jistě se automaticky zabýváme hledáním nejvhodnějšího zdroje finančních prostředků pro jeho financování. Jde tak často o velmi zásadní rozhodnutí v našich životech, jelikož se jedná o velice nákladnou investici, která většinou několikanásobně převyšuje výši našeho ročního příjmu. Naprostá většina lidí nemá na pořízení nemovitosti dostatek vlastních finančních prostředků. Snahy uspořit si sám na bydlení bývají málokdy účelné a to z různých důvodů. V některých případech by byly tyto snahy dokonce marné. Pokud nám tedy vlastní prostředky chybí, nebo je neplánujeme investovat do bydlení, je nutné potřebné prostředky zajistit jiným způsobem. Nejčastěji tak na řadu přichází úvěr.

Finanční trh je připraven se svou nabídkou hned s několika produkty přímo určenými k financování bydlení. Těmi nejobvyklejšími bankovními produkty jsou hypoteční úvěr, nebo úvěr ze stavebního spoření, či překlenovací úvěr poskytnutý některou stavební spořitelnou. Velkou výhodou těchto produktů je kladně nakloněná bytová politika státu. Tyto produkty jsou tak ze strany státu jistým způsobem podporovány.

Bakalářská práce se věnuje stavebnímu spoření. To v České republice vzniklo v roce 1993 a pro své jedinečné výhody na trhu a pro poměrně významnou podporu státem, se od samého začátku těšilo veliké oblibě. Zpočátku lidé smlouvy o stavebním spoření uzavírali s vidinou výhodného zhodnocení vlastních úspor. Netrvalo však dlouho a lidé začali objevovat i výhody čerpání úvěrů ze stavebního spoření, či možnosti překlenovacího úvěru. Rozběhl se tak obrovský cyklus peněz, mezi klienty, kteří peníze spoří a klienty, kteří si po splnění jistých podmínek peníze na bydlení půjčují. Systém stavebního spoření byl tímto úspěšně zahájen.

Můžeme tak dnes uzavřít smlouvu o stavebním spoření s patřičnou cílovou částkou dle našich představ, či plánů. Máme pak při řádném spoření jistotu, že nám po splnění jistých podmínek bude přidělen úvěr ze stavebního spoření pro naši investici do bydlení. Jestliže nemůžeme, nebo nechceme čekat na řádné přidělení úvěru ze stavebního spoření, můžeme stavební spořitelnu požádat o poskytnutí překlenovacího úvěru a své sny o bydlení naplnit téměř okamžitě. Třetí variantou využití stavebního spoření nadále zůstává samotné spoření vlastních prostředků za účelem jejich dalšího zhodnocení bez jakéhokoliv rizika.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Bakalářská práce bude analyzovat stavební spoření v České republice ve vybraném období let 2009 - 2014 na základě relevantních ukazatelů. Pomocí statistických metod budou vyhodnoceny vývoje vybraných hlavních ukazatelů stavebního spoření, a to nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření, smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, naspořená částka, počet úvěrů, objem úvěrů a poměr objemu úvěrů a naspořené částky. Řešení bude hledat ekonomické, politické a sociální faktory působící na dynamiku ukazatelů. Výsledky analýz budou využity pro očekávané vývoje možností financování vlastního bydlení.

2.2 Metodika

Vytvořená databáze je statisticky vyhodnocena pomocí metod analýzy časových řad. Podkladové údaje jsou získány z Ministerstva financí České republiky, z Asociace českých stavebních spořitelů a z jednotlivých stavebních spořitelů.

Analýza časových řad

Časová řada je posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování, která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru minulost – přítomnost. Analýza časových řad je pak soubor metod, které slouží k popisu časových řad. Tyto metody lze použít i k prognóze časových řad, k předvídání jejich budoucího chování (1, s. 246). V bakalářské práci se pracuje s intervalovými dlouhodobými časovými řadami.

- **Elementární charakteristiky časových řad** slouží k rychlé informaci o charakteru a chování ukazatele v časové řadě. Slouží k tvorbě trendových funkcí, zvláště jde o diference. Tyto charakteristiky zachycují dynamiku časových řad, tedy charakter daného jevu v čase (2, s. 194).

Absolutní charakteristiky umožňují absolutní porovnání hodnot jednotlivých členů časové řady. V této bakalářské práci je použito **první diference** neboli absolutní přírůstky. Označíme-li hodnoty časové řady jako $y_t, t = 1, 2, \dots, n$, lze definovat první absolutní diference jako rozdíly sousedních pozorování řady,

$$dy_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n.$$

Vedle absolutních charakteristik se často používají také **relativní charakteristiky** růstu, respektive poklesu, jež jsou bezrozměrnými veličinami. Jejich představiteli jsou **koeficienty růstu**:

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}}, \quad t = 2, 3, \dots, n,$$

které charakterizují relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Vyjádříme-li koeficient růstu v procentech, hovoříme o **tempu růstu**.

- **Modely trendu.** Strukturální parametry trendových funkcí jsou odhadnuty pomocí **metody nejmenších čtverců**. Ukazatelem sloužícím k syntetickému popisu stupně shody modelu s empirickými údaji, je index determinace I^2 :

$$I^2 = 1 - \frac{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2},$$

kde \bar{y} je aritmetický průměr empirických hodnot časové řady y_1, \dots, y_n . Index determinace je bezrozměrné číslo, splňující relaci:

$$0 \leq I^2 \leq 1.$$

Čím je hodnota I^2 bližší jedné, tím model lépe popisuje zkoumaný jev. Jestliže hodnoty I^2 se blíží nule, signalizuje to stále menší soulad modelu s časovou řadou.

V bakalářské práci jsou trendové funkce vypočítány pomocí softwaru Microsoft Office Professional Plus 2013 (Excel 2013). Na základě indexu determinace jsou v práci užity tyto vyrovnávací křivky (3, s. 44-47):

- lineární (přímka) $T_t = a + bt,$
- kvadratická (parabola) $T_t = a + bt + ct^2,$
- kubická (kubická parabola) $T_t = a + bt + ct^2 + dt^3.$

- **Predikce budoucího vývoje.** V práci je pro potřebu predikce budoucího vývoje vybraných ukazatelů stavebního spoření použito bodové predikce.

3 Literární rešerše

Chceme-li bydlet, máme dvě možnosti. Bydlení si pronajmout, nebo si vlastní bydlení pořídit. Bydlení v nájmu je vhodné pro lidi, kteří upřednostňují volnost, chtějí být nevázaní a mobilní, třeba proto, že se často stěhují za zaměstnáním. Výhodou nájmu mohou také být menší starosti s údržbou nemovitosti, o kterou se stará majitel. Z dlouhodobého hlediska však může panovat pocit nejistoty, jak to bude vypadat za rok, dva, pět nebo deset. Ten, kdo chce mít naopak pocit jistoty svého bydlení, kdo si myslí, že v případě nájmu vyhazuje peníze z okna, bude raději uvažovat o pořízení vlastního bydlení (4, s. 9-11).

Rozhodneme-li se pro pořízení vlastního bydlení, budeme zajisté také řešit způsob financování takového bydlení. Na výběr máme ze dvou produktů. Vlastní bydlení můžeme financovat z vlastních prostředků nebo z úvěrů. Velmi často se využívá kombinace obou produktů dohromady, kdy část prostředků tvoří vlastní zdroje a zbytek se doplňuje úvěry (4, s. 20). Zaplatit si vlastní bydlení z vlastních prostředků si nemůže dovolit každý. Stejně tak čekat s pořízením vlastního bytu až na okamžik, kdy budou všechny peníze pohromadě, není pro většinu lidí také řešením (5, s. V). Pak už nezbývá nic jiného, než se seznámit s možnostmi, které nabízí finanční trh a najít tak pro sebe optimální řešení.

3.1 Finanční trh

Subjekty jsou v ekonomice velmi často vystavovány situaci, kdy buď mají přebytek finančních prostředků, nebo naopak jejich nedostatek. Systém finančních trhů pak umožňuje alokaci finančních prostředků od přebytkových subjektů k deficitním subjektům cestou vytváření a obchodování finančních instrumentů. Mimo jiné tak finanční trhy zajišťují likviditu, což znamená, že jak deficitní, tak přebytkové subjekty mohou rychle a za nízkých nákladů měnit své portfolio před okamžikem splatnosti finančních instrumentů. Finanční trhy tak můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb peněz a kapitálu prostřednictvím různých finančních instrumentů mezi ekonomickými subjekty na základě nabídky a poptávky. Finanční trh obvykle členíme na trh peněžní, kapitálový a úvěrový. Velmi často se setkáme s členěním finančního trhu pouze na dva segmenty: trh peněžní a kapitálový. Obchody, které budeme zařazovat pod úvěrový trh, bývají při tomto přístupu implicitně přiřazovány podle doby splatnosti buď pod peněžní trh, nebo kapitálový. Dominantní úlohu na úvěrovém trhu hrají komerční banky. Na jedné straně přijímají nejrůznější formy vkladů od svých klientů, kterými jsou především domácnosti, významná

část připadá i na podnikový a veřejný sektor. Na straně druhé poskytují banky na vlastní účet různé druhy úvěrů (6, s. 69-73).

Zajímáme-li se o financování vlastního bydlení, najdeme na trhu několik bankovních produktů, které mohou vyhovovat našim potřebám. Nejčastějšími způsoby financování tak jsou hypoteční úvěr, stavební spoření a úvěr z něj, v poslední době stále oblíbenější překlenovací úvěr stavebního spoření a nakonec nám může pomoci i bankovní spotřebitelský úvěr (4, s. 1). Variantou mohou být nebankovní půjčky a v některých případech také možnost využití podpory státu ve formě státní půjčky. Vhodnost jednotlivých produktů, nebo jejich kombinace, je vždy individuální záležitostí a je potřeba se jí podrobně zabývat případ od případu. V této práci se nadále budeme zabývat stavebním spořením.

3.2 Stavební spoření

Stavební spoření je účelovým spořením, které vzniklo za účelem umožnit širokému spektru obyvatel formou výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem tak vytváří prostředky pro financování bydlení (7). Vlastní princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastníci stavebního spoření po jistou dobu spoří a po splnění určitých podmínek získávají zpět nejen své úspory, ale i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru. Podstatnou výhodou stavebního spoření je skutečnost, že podmínky stavebního spoření, včetně fixace úrokové sazby z vkladů i z úvěru, jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je v jejím průběhu měnit (6, s. 108).

3.3 Historie stavebního spoření

Na území Království Velké Británie, v Anglii, ve významném průmyslovém centru, ve městě Birminghamu, vzniklo v roce 1775 sdružení Ketley's Building Society (8, s. 10). Smysl tohoto sdružení byl založen na principu dohody pěti přátel, kteří si chtěli pořídit dům, na který by každý z nich spořil přibližně 5 let. Dohodli se tedy, že každý rok se sejdou se svými penězi a vylosují jednoho, který si tentýž rok za peníze všech pořídí zmíněný dům (9, s. 11). Tento systém se osvědčil a dále se šířil. Vznik těchto spolků byl dán potřebou financovat nejen bydlení, ale také rozvíjející se podnikání drobných řemeslníků. Vzájemná spolupráce a pomoc byla jednou z mála možností, jak získat potřebné prostředky (8, s. 10).

S postupujícími společenskými změnami a rozvojem průmyslu se otázka financování bydlení a drobného podnikání postupně rozšířila do dalších evropských zemí. V 19. století v Německu a dále pak i Rakousku-Uhersku vznikala celá řada různých spolků a družstev, která se snažila řešit otázku financování podle vzoru anglických svépomocných družstev. Tato seskupení původně zakládali lidé, kteří se vzájemně znali, což podstatným způsobem eliminovalo problém, kterému dnes říkáme kreditní riziko (8, s. 11). V roce 1885 byl pastorem Friedrichem von Bodelschwingh v Bielefeldu založen spolek „Bausparkasse für Jedermann“ (Stavební spořitelna pro každého). Jednalo se stále ještě o úvěrový spolek podobný mnoha jiným v té době. Za skutečnou první stavební spořitelnu je považován až spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel) založený v roce 1921 Georgem Kroppem v německém Wüstenrotu (8, s. 12). Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo (10). Tento systém se postupně vyvinul do současné podoby. Také v Německu pak došlo k prvním podporám stavebního spoření ze strany státu. Zákon o dani z příjmů z roku 1934 umožnil poplatníkům daně snížit daňový základ o prostředky vložené na účet stavebního spoření. V roce 1952 pak přibyla i státní podpora ve výši 25-35% (8, s. 12-13).

Stavební spoření se po pádu železné opony rozvinulo do dalších evropských zemí. Kromě Německa a Rakouska to bylo například do Bulharska, Maďarska, Rumunska, Slovenska a přirozeně také do České republiky (8, s. 13).

Stavební spoření do České republiky proniklo počátkem 90. let. V roce 1993 bylo zavedeno schválením Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (10). Na českém bankovním trhu v krátké době postupně vzniklo šest stavebních spořitelen s větší či menší účastí německých nebo rakouských stavebních spořitelen. Jednalo se o bankovní produkt u nás do té doby neznámý, získal si velmi rychle velkou popularitu. K úspěchu stavebního spoření přispěla státní podpora, která byla velmi silnou motivací pro vstup nových účastníků do tohoto systému. Neméně důležitá byla také účast zkušených zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních spořitelnách. Díky tomu byly stavební spořitelny vždy vnímány jako spolehlivé a bezpečné ústavy. V devadesátých letech byly stavební spořitelny na

českém bankovním trhu stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla nikdy zpochybněna (8, s. 14).

3.4 Základní pojmy stavebního spoření

Základní pojmy stavebního spoření, tak jak je vidí Zákon o stavebním spoření¹.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů, v poskytování úvěrů a v poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření (11).

Stavební spořitelna je provozovatelem stavebního spoření. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti jako jsou ve stručnosti:

- poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a služby jsou určeny k uspokojování bytových potřeb,
- přijímání vkladů od různých bank, finančních institucí a jejich poboček,
- poskytování záruky za úvěry,
- obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, s drobnými produkty a s dluhopisy,
- provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- poskytování bankovní informace,
- uzavírání obchodů sloužících k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku a
- vykonávání finančního makléřství.

Nalezneme zde také důležitou informaci, že stavební spořitelna při své činnosti podléhá bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona² (11).

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkem stavebního spoření smí být

¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

² Zákon č. 21/1992 Sb., ve znění zákona č. 264/1992 Sb. Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance

také nezletilá osoba. Za nezletilé osoby uzavírají smlouvu osoby oprávněné za ni jednat (12, s. 5).

Smlouva o stavebním spoření uzavřená mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou se uzavírá v písemné podobě. Účastník se v ní zavazuje především k ukládání vkladů u stavební spořitelny a to ve smluvené výši. Je-li účastníkem fyzická osoba, musí smlouva též obsahovat jeho prohlášení, zda v rámci smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. Smlouva dále musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů, úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření, výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření a za služby nezbytně související s vedením tohoto účtu a také je zde uvedena cílová částka (11).

Uzavření smlouvy o stavebním spoření se skládá obvykle ze dvou fází – sepsání návrhu smlouvy a jeho přijetí ze strany stavební spořitelny. Celý průběh uzavírání smlouvy je tedy koncipován tak, že navrhovatel (budoucí účastník) smlouvu navrhuje a stavební spořitelna návrh přijímá. Je-li navrhovatelem právnická osoba, probíhá u některých stavebních spořitelen uzavírání smlouvy poněkud odlišně. Jedním ze způsobů je např. přímé uzavření smlouvy (12, s. 5).

Přesný den **ukončení smlouvy o stavebním spoření** není nikdy ve smlouvě předem určen – zánik smlouvy je pouze „předjímán“ jako konec, resp. vyvrcholení procesů vedoucích k řešení bytových potřeb účastníka. K ukončení dochází jednou z následujících možností:

- v důsledku výpovědi smlouvy (dle ustanovení všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny),
- poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- zánikem účastníka – právnické osoby, s likvidací,
- úmrtím účastníka, pokud zákon nestanoví jinak,
- jiným způsobem na základě právních předpisů (12, s. 16).

Vypovězení smlouvy o stavebním spoření účastníkem podle všeobecných obchodních podmínek je možné kdykoliv. V případě výpovědi se vždy posuzuje, zda se jedná o výpověď před uplynutím vázací lhůty nebo po jejím uplynutí. Při výpovědi po uplynutí vázací lhůty zůstává účastníkovi nárok na státní podporu vždy zachován. Při

výpovědi před uplynutím vázací lhůty ztrácí účastník nárok na vyplacení státní podpory a je mu stavební spořitelnou účtován poplatek dle platného sazebníku (13).

Všeobecné obchodní podmínky jsou nedílnou součástí každé smlouvy o stavebním spoření a každá stavební spořitelna je tak povinna je vypracovat. Veškerá ustanovení smlouvy o stavebním spoření jsou podrobně specifikována právě ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. Všeobecné obchodní podmínky schvaluje pro každou stavební spořitelnu Ministerstvo financí České republiky (12, s. 5) po dohodě s Českou národní bankou (9, s. 15).

Ve všeobecných obchodních podmínkách najdeme:

- podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky o uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence (11).

Závazek ze smlouvy o stavebním spoření zaniká **smrtí účastníka** a součástí pozůstalosti je pohledávka na výplatu uspořené částky, pohledávka na výplatu záloh státní podpory evidovaných na účtu účastníka a zálohy státní podpory za kalendářní rok, ve kterém účastník zemřel, podle skutečně uspořené částky ke dni smrti účastníka v tomto kalendářním roce. Součástí pozůstalosti jsou i případné dluhy účastníka vyplývající ze stavebního spoření (11).

Cílová částka je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Správné nebo také nesprávné nastavení cílové částky může výrazně ovlivnit celkový užitek, který účastník spoření ze své smlouvy získá. Cílová částka představuje celkovou peněžitou částku, kterou po splnění podmínek stavební spořitelna poskytne účastníkovi stavebního spoření pro řešení jeho bytových potřeb. Cílová částka tedy obsahuje všechny složky:

- vklady účastníka stavebního spoření,
- státní podporu,
- úroky z vkladů a státní podpory,
- úvěr ze stavebního spoření.

Výši cílové částky si vždy již při sepsání návrhu smlouvy o stavebním spoření určí sám účastník podle svých záměrů a potřeb. Od výše cílové částky je odvozena také výše pravidelných úložek, které bude muset účastník během spořicí fáze na své spoření ukládat, a také výše splátek úvěru. Změna cílové částky je možná během spořicí fáze, pokud již nedošlo k poskytnutí překlenovacího úvěru. V rámci změn cílové částky je možné cílovou částku zvýšit, snížit, nebo rozdělit (12, s. 7-9).

Vázací lhůtou (obdobím) se rozumí období, které je definováno v zákoně a po jehož trvání účastník nemůže nakládat se vkladem, aniž by ztratil nárok na státní podporu. Pokud však účastník během vázací lhůty získá úvěr a použije jej i s naspořenou částkou na bytové potřeby, zůstává jeho nárok na státní podporu zachován (14).

Čekací doba je doba, kdy před jejím uplynutím nelze účastníkovi stavebního spoření poskytnout prostředky z úvěru ze stavebního spoření. Minimální délka čekací doby je zákonem stanovena na 24 měsíců od počátku doby spoření (15).

Přidělení úvěru je pojem specifický pro stavební spoření. Přidělení je nutnou, ale nikoli postačující podmínkou pro poskytnutí úvěru. Dokud účastník nedosáhne přidělení, nemůže mu stavební spořitelna vyplatit úvěr, protože by se mohla dostat do problémů se zajištěním zdrojů. Stačí si uvědomit, že přidělení je spravedlivější náhradou dříve používaného losování (8, s. 16).

Hodnotící číslo je číselný ukazatel, který slouží stavební spořitelně k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k určitému časovému okamžiku – tzv. termínu ohodnocení (někdy též rozhodný den apod.). Hodnotícím číslem hodnotí stavební spořitelna všechny smlouvy, které se svými klienty uzavřela, v termínech ohodnocení pravidelně na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Ohodnocení smluv se provádí podle všeobecných podmínek stavební spořitelny 4krát nebo 12krát ročně. Hodnotící číslo slouží k určení okamžiku splnění jedné z podmínek pro přidělení cílové částky. Všechny stavební spořitelny vyžadují totiž pro přidělení cílové částky splnění podmínky, aby hodnotící číslo smlouvy o stavebním spoření dosáhlo určité stanovené minimální výše, jejímž dosažením je přidělení cílové částky podmíněno. Bez toho, aby hodnotící číslo smlouvy nenabylo požadované výše, není přidělení cílové částky možné. Hodnotící číslo má však význam také pro stavební spořitelny. Z hlediska stavební spořitelny slouží hodnotící číslo ke spravedlivému určení pořadí smluv jednotlivých účastníků pro přidělení cílové částky. U jednotlivých stavebních spořitelen však funguje popsany základní princip určování pořadí

pro přidělení cílových částek rozdílně. Přesný vzorec pro výpočet hodnotícího čísla musí být vždy uveden ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny – obvykle v části vztahující se k přidělení cílové částky (12, s. 12-13).

3.5 Bytové potřeby

Stát sleduje poskytováním státní podpory zejména dva hlavní cíle. Prvním cílem je přimět občany k odložení použití financí na nákupy na pozdější dobu. K tomu dochází v případech, kdy je občanům přiznána státní podpora za předpokladu, že své finance budou po dobu vázací lhůty (pět, nebo šest let) pouze ukládat. Po této době mohou se svými naspořenými prostředky naložit podle vlastní úvahy. Jedná se o účinné protiinflační opatření, které spočívá v oddálení použití peněz. V druhém případě se jedná o naplnění cílů v sociální a bytové politice. Pro tento případ jsou v zákoně o stavebním spoření přesně vymezeny možnosti, kde je možno finanční prostředky ze stavebního spoření a z úvěru použít. Obecně jsou to:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- modernizace nebo údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a sankcí.

Bytové potřeby účastníka stavebního spoření se navíc musí nacházet na území České republiky. Jednotlivé úvěry je také možné sdružovat u členů rodiny, pro společný účel eventuálně i u nepříbuzných účastníků (9, s. 14-15).

3.6 Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. Je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Tato záloha činí 10% z roční naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Její maximální roční výše tak činí 2 000 Kč. Vazací lhůta pro uplatnění nároku na státní podporu činí 6 let.

Státní podpora prošla v historii českého stavebního spoření vývojem. Od vzniku stavebního spoření v České republice, tj. od roku 1993 byla její výše zálohy 25% z roční naspořené částky, maximálně z částky 18 000 Kč. Státní podpora tehdy ročně činila maximálně 4 500 Kč při vázací lhůtě 5 let. Byla tak nejvýhodnější státní podporou v historii stavebního spoření v České republice. Jedinou drobnou nevýhodou byla skutečnost, že státní podporu bylo možné uplatňovat pouze na jediné smlouvě o stavebním spoření v daném roce. Legislativní změna platná od roku 2004 s sebou přinesla mnoho změn. Sazba státní podpory byla snížena na 15% z maximálního základu 20 000 Kč a mohla tak činit maximálně 3 000 Kč za rok. Změnila se i vázací lhůta, která byla prodloužena na 6 let. Přinesla však nově možnost nárokovat státní podporu na více smlouvách najednou do vyčerpání maximální výše státní podpory v daném roce. Naše současné podmínky přinesla další legislativní změna, která vešla v platnost od 1. 1. 2011. Pro lepší orientaci tyto informace jsou uvedeny v tabulce 1.

Tabulka 1: Státní podpora – historie vývoje podmínek

Období	1993 - 2003	2004 – 2010	2011 a později
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	Ne	Ano	Ano

Zdroj: (16), vlastní zpracování

Jako další forma, kterou stát podporuje řešení bytových potřeb občanů, byla v roce 1997 oběma komorami parlamentu České republiky odsouhlasena novela daňových zákonů³ týkajících se možnosti odečítat od základu daně úroky placené z hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (9, s. 18).

3.7 Varianty stavebního spoření – tarify

Vedle cílové částky jsou druhým určujícím parametrem smlouvy o stavebním spoření varianty stavebního spoření. Spolu s cílovou částkou ovlivňují varianty stavebního spoření celkové nastavení smlouvy tím, že jsou určující pro tzv. čekací dobu na přidělení úvěru ze

³ Jedná se především o zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

stavebního spoření, pro výši splátek úvěru a pro dobu splácení úvěru. Podrobné informace o variantách stavebního spoření musí být vždy obsahem všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny. Varianty stavebního spoření určují všechny podstatné parametry smlouvy, tj.:

- výši minimálních měsíčních úložek účastníka vzhledem k výši cílové částky,
- koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku doby, po jejímž uplynutí má účastník nárok na přidělení cílové částky a tím i možnost získat úvěr ze stavebního spoření,
- výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru. V závislosti na variantě spoření určují stavební spořitelny též některé další parametry spoření, jako jsou úroky z vkladů na stavebním spoření, úroky z úvěrů a výše úhrady za uzavření smlouvy (12, s. 10-11).

3.8 Fáze stavebního spoření

Průběh stavebního spoření má zpravidla dvě fáze. První fází je takzvaná fáze spořicí, kterou v případě čerpání úvěru účastníkem stavebního spoření následuje fáze úvěrová.

Spořicí fáze

Spořicí fáze stavebního spoření představuje z hlediska systému stavebního spoření první „zahajovací“ krok k pozdější realizaci bytových potřeb účastníka stavebního spoření. Během spořicí fáze (doby spoření) by mělo dojít k nashromáždění vlastních prostředků účastníka, jež by posléze měly být spolu s úvěrem ze stavebního spoření využity pro bytové účely.

Spořicí fáze začíná běžet od dne vzniku smlouvy o stavebním spoření a končí „teoreticky“ dnem poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi. Délka doby spoření tedy není ve smlouvě o stavebním spoření nikdy přesně předem stanovena – ve smlouvě o stavebním spoření jsou vždy pouze stanoveny události, v jejichž důsledku spořicí fáze skončí. Jsou jimi:

- uplynutí výpovědní doby, resp. vyplacením zůstatku spořicího účtu (podle ustanovení všeobecných obchodních podmínek spořitelny) na základě výpovědi smlouvy o stavebním spoření,
- přidělením cílové částky v případě překlenovacího úvěru,

- vyplacením úspor účastníkovi na základě přidělení cílové částky (tj. v případě, kdy účastník pouze požádá o vyplacení úspor na základě přidělení, ale „ponechá“ si právo čerpat úvěr ze stavebního spoření),
- úmrtím účastníka (fyzické osoby) či zánikem účastníka (právnícké osoby) s likvidací.

Délka doby spoření není ani omezena uplynutím vázací lhůtou (6 let) spoření – tato doba je pouze významná pro posuzování nároku účastníka na státní podporu (12, s. 19).

Pokud účastník v průběhu fáze spoření splní předepsané podmínky pro přidělení, může (ale nemusí) získat úvěr ze stavebního spoření. Je zcela na volbě účastníka, zda má zájem o přidělení a následné poskytnutí úvěru bezprostředně po splnění předepsaných podmínek, nebo kdykoli později. Účastník může také pokračovat ve spoření a smlouvu ukončit výpovědí i poté, co splnil podmínky pro přidělení (8, s. 10).

Úvěrová fáze

Následuje tedy po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby (17). Vznik nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (též řádný úvěr) představuje vlastně kýžený cíl stavebního spoření, resp. cíl vývoje smlouvy o stavebním spoření účastníka. Poskytnutím přidělení úvěru ze stavebního spoření končí spořicí fáze stavebního spoření, čímž se mění charakter celého stavebního spoření z nástroje spořicího v nástroj úvěrový. Účastník stavebního spoření získává úvěr ze stavebního spoření na základě tzv. přidělení cílové částky (12, s. 45-46).

3.9 Překlenovací úvěr

Přestože působí nabídka úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření na první pohled velmi košatě, skrývají se za rozmanitostí názvů, druhů a pojmenování pouze dva základní typy úvěrů, které české stavební spořitelny účastníkům poskytují (12, s. 45). Tím právním typem úvěru je právě úvěr ze stavebního spoření (tzv. řádný úvěr), o něm jsme si četli v předchozí kapitole. A tím druhým typem úvěru je úvěr překlenovací.

Překlenovací úvěr bývá také označován pojmem meziúvěr. Je určen pro ty účastníky stavebního spoření, kteří potřebují čerpat úvěr před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Účastníci na něj nemají automatický nárok, většinou je dražší než úvěr ze stavebního spoření. Spořitelny ho poskytují maximálně do výše cílové částky. Obvykle je potřeba, aby měl zájemce na svém účtu naspořeno nějaké minimální

procento z cílové částky, výjimečně nemusí mít žádné vlastní peníze. Jsou to takzvané překlenovací úvěry s nulovou akontací. Můžeme o něj požádat hned, po uzavření smlouvy o stavebním spoření, není na něj však žádný právní nárok. Využití úvěru je vázáno na účely bydlení stejně, jako je tomu u úvěrů ze stavebního spoření. Nevýhodou překlenovacího úvěru je, že platíme úroky z celé cílové částky, nikoli jen z půjčených peněz, takže úvěr splácíme po delší dobu. Pokud navíc nemáme naspořenou ani částku požadovanou stavební spořitelnou (například 40 % z cílové částky), musíme vedle placení úroků ještě dospořovat, tedy dál vkládat peníze na účet stavebního spoření (5, s. 48).

3.10 Legislativa

Stavební spoření v České republice je regulováno Zákonem o stavebním spoření č. 96/1993. Tento zákon nabyl účinnosti 1. 4. 1993 a od té doby byl několikrát novelizován. Zákon definuje samotný produkt stavebního spoření, výši a podmínky výplaty státní podpory a upravuje také činnost stavebních spořitelen. Následuje chronologický seznam jednotlivých novel včetně stručného komentáře.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. – první verze zákona vstoupila v platnost 1. 4. 1993. Státní podpora byla stanovena na 25 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 4 500 Kč ročně. Vázací lhůta byla pětiletá. Počet smluv uzavřených jedním účastníkem nebyl omezen, ale státní podporu mohl čerpat pouze na jednu smlouvu.

Zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů – první novela, která kromě technických upřesnění dala stavebním spořitelnám možnost poskytovat překlenovací úvěry.

Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. – s účinností od 1. 1. 2004 byla snížena státní podpora na 15 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 3 000 Kč ročně. Byla zavedena možnost čerpat státní podporu na více smluv současně, vázací lhůta byla prodloužena na 6 let. Tyto změny se dotkly pouze

smluv uzavřených po 31. 12. 2003. Na dříve uzavřené smlouvy tak byla i nadále čerpána státní podpora podle starších (výhodnějších) podmínek.

Zákon 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů – touto novelou bylo stavebním spořitelnám uloženo uvádět ve smlouvách o stavebním spoření výši poplatků. Stavební spořitelny jsou také povinny úročit účastníkům zálohy státní podpory bezprostředně poté, co je obdrží od ministerstva. Na připsání zálohy státní podpory má stavební spořitelna měsíční lhůtu, úroky se však počítají již od následujícího dne.

Zákon č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Zákon č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé další zákony, Zákon č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech a Zákon č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu – tyto novely jsou pouze technického charakteru, na podmínky stavebního spoření nemají praktický vliv.

Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů – novela nabyla účinnosti 1. 1. 2011 a zavedla snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 2 000 Kč ročně. Dále bylo zrušeno osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a byla zavedena jednorázová 50 % daň na státní podporu za rok 2010 (tj. státní podpora, která se vyplácela v roce 2011). Tyto změny se vztahují na všechny smlouvy bez ohledu na to, kdy (tj. z jakých podmínek) byly uzavřeny. Stavebním spořitelnám byla zmírněna omezení pro smlouvy s právníky osobami. Novela byla později zrušena Ústavním soudem (viz náleží Ústavního soudu a zákon č. 353/2011 Sb. dále).

Nález Ústavního soudu 119/2011 Sb., ve věci návrhu na zrušení zákona č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění

zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů – novela č. 348/2010 Sb. byla 27. 4. 2011 Ústavním soudem zrušena ke dni 31. 12. 2011, protože Ústavní soud dospěl k závěru, že novela byla přijata neústavním způsobem. Ustanovení o 50 % zdanění státní podpory za rok 2010 bylo Ústavním soudem zrušeno s okamžitou platností jako retroaktivní.

Zákon č. 263/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony – stavební spořitelny získávají možnost vykonávat působnost kontaktního místa veřejné správy.

Zákon č. 353/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů – v roce 2011 byl přijat tento zákon jako novela, která byla téměř totožná se zákonem č. 348/2010 Sb., lišila se pouze tím, že neobsahovala ustanovení o 50 % zdanění státní podpory, které bylo podle Ústavního soudu neústavní. Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2012. Ustanovení o snížení státní podpory na 10 % a zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně tak platí spojitě od 1. 1. 2011. Od 1. 1. 2010 jsou tato ustanovení v platnosti na základě zákona č. 348/2010 Sb., a od 1. 1. 2011 platí díky novele č. 353/2011 Sb.

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva – od 1. 1. 2014 vstoupil v platnost nový občanský zákoník a tato změna si vyžádala řadu úprav dalších zákonů. Některé z těchto změn byly provedeny zákonem č. 303/2013 Sb., který mimo jiné mění také zákon o stavebním spoření. Jediná zásadní změna se týká postupu při úmrtí účastníka stavebního spoření. Dříve bylo možno převést na někoho z pozůstalých veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o stavební spoření – prakticky šlo o převedení smlouvy o stavebním spoření na jinou osobu. Podle nové úpravy toto již není možné a součástí pohledávky se stávají pouze naspořené prostředky na účtu stavebního spoření, případně dluhy účastníka. Zaniká tím možnost pozůstalého pokračovat ve spoření a případně později čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Zákon č. 64/2014 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím kontrolního řádu – v souvislosti s přijetím kontrolního řádu bylo provedeno několik formálních změn (namísto pojmu „státní kontrola“ se nově používá pouze „kontrola“). Zákon vstoupil v platnost 1. 5. 2014.

Zákon č. 135/2014 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti se stanovením přístupu k činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry a dohledu nad nimi – mění některé zákony v souvislosti se stanovením přístupu k činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry a dohledu nad nimi, se dotkl také zákona o stavebním spoření. Došlo k úpravě dvou paragrafů, které upřesňují správní delikty a příslušné sankce. Dále byly upraveny kompetence Ministerstva financí České republiky a České národní banky. Další změny jsou pouze formulační. Zákon vstoupil v platnost 22. 7. 2014 (19).

3.11 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Znovu konstatujeme, že stavební spoření je nepochybně velmi zdařilým finančním nástrojem pro zlepšování bytové situace v České republice. Mezi hlavní výhody stavebního spoření coby nástroje na financování bydlení patří:

- možnost získání úvěru na bytové potřeby s nízkou úrokovou sazbou,
- dostupnost úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny pro velkou část obyvatel s průměrnými a podprůměrnými příjmy, pro něž představuje stavební spoření prakticky jediný dostupný nástroj pro úvěrové financování bydlení,
- daňové zvýhodnění úvěrů,
- garance stabilní úrokové sazby z úvěru a tím i stabilní výše splátek po celou dobu jeho splatnosti,
- možnost zajištění úvěru jiným způsobem než zástavním právem k nemovitosti i při jeho relativně vysoké výši,
- poskytování státní podpory, díky níž disponují stavební spořitelny dostatečným objemem vkladů pro poskytování úvěrů,
- možnost velmi výhodného zhodnocení úspor, které přimělo k přemístění úspor do stavebního spoření i ty účastníky, kteří by jinak nespořili,
- stabilita celého systému a vysoká bezpečnost pro vkladatele pramenící z pojištění vkladů na stavebním spoření ve stejné výši jako u jiných bankovních vkladů na jméno.

Za hlavní omezení systému stavebního spoření v porovnání s jinými nástroji určenými pro financování bydlení (zejména hypotečními úvěry) lze považovat:

- spíše kratší splatnost úvěrů ze stavebního spoření,
- relativně vysoké požadavky na výši vlastních zdrojů (úspor) klienta, které musí dosáhnout; nesplnění tohoto požadavku má pak za následek vysoké celkové měsíční výdaje klienta v souvislosti se splácením úvěru (12, s. 94).

4 Trh se stavebním spořením v České republice

Již v roce 1993, prvním roce působení stavebního spoření v České republice, vznikly čtyři stavební spořitelny – AR stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot – Stavební spořitelna a Všeobecná stavební spořitelna. V roce 1994 přibyly další dvě – ČS-stavební spořitelna a HYPO stavební spořitelna. Všechny tyto stavební spořitelny působí na českém trhu dodnes – byť některé pod změněným jménem. Jedinou výjimkou je HYPO stavební spořitelna, která se v roce 2008 sloučila s Raiffeisen stavební spořitelnou.

Dnes na trhu se stavebním spořením v České republice působí již právě zmíněných pět stavebních spořitelen pod současnými názvy, v pořadí tak, jak vznikaly:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.⁴,
- Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.⁵,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.⁶.

Všechny stavební spořitelny působící v České republice jsou sdruženy v zájmových sdruženích právnických osob – Asociace českých stavebních spořitelen, České bankovní asociace a též jsou členy Evropského sdružení stavebních spořitelen.

4.1 Stavební spořitelny v České republice

Českomoravská stavební spořitelna – ČMSS



Zakladatelskou smlouvu Českomoravské stavební spořitelny, a.s. podepisují dne 26. 6. 1993 zástupci Investiční banky, a.s., Poštovní spořitelny, a.s. a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Dne 27. 8. 1993 povoluje Česká národní banka Českomoravské stavební spořitelně působit jako banka a následuje zápis do obchodního rejstříku. Českomoravská stavební spořitelna oficiálně zahajuje svou činnost 8. 9. 1993 a od úplného začátku si jí lidé přejmenovali na Lišku podle maskota.

⁴ zahájila svou činnost jako AR stavební spořitelna; v roce 2008 byla sloučena s HYPO stavební spořitelnou

⁵ zahájila svou činnost jako Všeobecná stavební spořitelna

⁶ zahájila svou činnost jako ČS-stavební spořitelna

Z výroční zprávy za rok 2014 můžeme zjistit, že Českomoravská stavební spořitelna v celkovém objemu úvěrů na bydlení poskytnutých za rok 2014 dosáhla nejvyššího tržního podílu v historii a to ve výši 61,5 %. Do roku 2014 poskytla celkem přes 987 tisíc úvěrů na bydlení v objemu 342 miliard korun. Také se ze zprávy dozvíme, že počet platných smluv ke konci roku 2014 byl 1 597 645 a odpovídá tak tržnímu podílu 37,1 %. Svými výsledky Českomoravská stavební spořitelna stále upevňuje svou pozici nejsilnější stavební spořitelny v zemi. Za Českomoravskou stavební spořitelnou stojí její hlavní akcionáři, kterými jsou Československá obchodní banka, a.s. (podíl 55 %) a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (podíl 45 %) (20, s. 2-8).

Raiffeisen stavební spořitelna – RSTS



Raiffeisen stavební spořitelna vstupovala na český trh v roce 1993 jako AR. Stavební spořitelna. Česká národní banka povoluje AR. Stavební spořitelně činnost a ta je následně zapsána do obchodního rejstříku dne 4. 9. 1993. Fyzicky svou činnost stavební spořitelna zahájila 7. 9. 1993 a byla tak úplně první pro veřejnost otevřenou stavební spořitelnou v České republice (21).

V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. V České republice patří do rodiny Raiffeisen také Raiffeisenbank, pojišťovna UNIQA nebo společnosti Raiffeisen Leasing. Dne 27. 3. 1998 se tak přejmenovává na Raiffeisen stavení spořitelna (22).

Hlavními akcionáři Raiffeisen stavební spořitelny jsou Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90 % kapitálu) a Raiffeisenbank a.s. (10 % kapitálu). Ke konci roku 2014 Raiffeisen stavební spořitelna eviduje 682 946 platných smluv o stavebním spoření a 103 848 platných úvěrových smluv. To je celkem 786 794 platných smluv (23, s. 6-13).

Wüstenrot - stavební spořitelna



V době, kdy ještě na půdě Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky byl v roce 1992 připravován první zákon o stavebním spoření, byla značka Wüstenrot již mezinárodní finanční skupinou. Společnost WÜSTENROT a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku již 28. 9. 1992. Jejím předmětem podnikání byla organizační činnost se záměrem zavést v České a Slovenské Federativní Republice stavební spoření a vytvořit všechny organizační a hmotné předpoklady pro

započetí činnosti stavební spořitelny. Povolení od České národní banky získává a následuje změna v obchodním rejstříku včetně změny názvu společnosti na Wüstenrot – Stavební spořitelna a.s. dne 21. 10. 1993 (21). Vlastní obchodní činnost oficiálně zahájila 11. 11. 1993.

Výroční zpráva 2014 nám prozradí aktuální počet smluv ve výši 495 249. Mezi hlavní akcionáře Wüstenrot – stavební spořitelny patří Wüstenrot & Württembergische AG (52,92 %), Bausparkasse Wüstenrot AG (43,50 %), Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40 %) a SBD Hradec Králové (0,18 %) (24, s. 2-6).

Modrá pyramida stavební spořitelna – MPSS

Poslední registrovanou stavební spořitelnou v roce 1993 byla Všeobecná stavební spořitelna a.s., která získala licenci a do obchodního rejstříku byla zapsána 9. 12. 1993.



V květnu roku 1995 změnila svůj název na Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. a od 1. 1. 2005 znovu změnila název na současný – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (21).

Rok 2014 uzavírala se 614 239 platnými smlouvami ze stavebního spoření, se 49 550 aktivními smlouvami o úvěrech ze stavebního spoření a se 47 539 aktivními smlouvami z překlenovacích úvěrů. Celkem tedy 711 328 platných smluv. Akcionářský podíl 100 % vlastní Komerční banka, a.s. (25, s. 2-5).

Stavební spořitelna České spořitelny – SSČS

Nejmladší stavební spořitelnou u nás je Stavební spořitelna České spořitelny. Ta byla po udělení licence do obchodního rejstříku zapsána 22. 6. 1994 pod názvem ČS-stavební spořitelna a.s. V roce 2001 došlo ke změně názvu na Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (21). Do povědomí české veřejnosti se vžila pod názvem Buřinka. Jediným akcionářem Stavební spořitelny České spořitelny je právě samotná Česká spořitelna, a.s. (26, s. 8).



4.2 Asociace českých stavebních spořitelén – AČSS

Asociace českých stavebních spořitelén byla založena 29. 6. 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelén působících na českém trhu.

Asociace českých stavebních spořitelén navázala na několikaletou neformální spolupráci jednotlivých členů v rámci pracovního grémia, jehož prostřednictvím se snažili prosazovat společné cíle a podporovat diskusi o problematice bydlení a jeho financování.

Asociaci tvořilo od jejího založení všech šest stavebních spořitelén působících na českém trhu. V roce 2008 poklesl počet domácích stavebních spořitelén díky fúzi dvou z nich na pět. To se promítlo i do současného počtu členů.

Za svou poměrně krátkou dobu existence ušla Asociace českých stavebních spořitelén značný kus cesty. Stává se stále profesionálnější organizací, což se odrazilo i ve změně její organizační struktury v roce 2005. V současnosti už má Asociace českých stavebních spořitelén volené orgány, sídlo a právní subjektivitu. Řadí se tak mezi moderní, standardně řízené instituce tohoto druhu (27).

Základním posláním Asociace českých stavebních spořitelén je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.

Asociace klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů. Prostřednictvím spolupráce spořitelén dociluje podpory a rozvoje produktu stavebního spoření a nabídky finančních instrumentů na českém trhu.

Mimo to je velký důraz kladen na spolupráci s orgány státní správy, především v otázkách spojených s dalšími kroky vedoucími k rozvoji sektoru.

Asociace českých stavebních spořitelén udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se stejně jako všechny členské stavební spořitelny na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelén (28).

5 Analýza dosažených výsledků

V analytické části bakalářské práce jsou analyzovány základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice. Jedná se o statistické jednotky, které mají kvantitativní, měřitelné statistické znaky. Zdrojem dat jsou webové stránky Ministerstva financí České republiky, Asociace českých stavebních spořitelén, případně výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén působících v České republice. Se všemi získanými daty je pracováno jako se základními soubory, žádný analyzovaný ukazatel neprošel výběrovým šetřením. Analyzovaná data tvoří dlouhodobé časové řady primárních ukazatelů. Rozhodná doba je stanovena v intervalu období od roku 2009 do roku 2014. Toto období je stanoveno na základě podstatné legislativní změny stavebního spoření, která vstoupila v platnost 1. 1. 2004. Byl tak zapříčiněn obrovský nárůst nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2003, jelikož účastníkům stavebního spoření, kteří stihli uzavřít smlouvy o stavebním spoření do 31. 12. 2003, tak byly zachovány původní výhodnější podmínky stavebního spoření. Současně s touto změnou došlo ke změně vázací lhůty z pěti na šest let. Smlouvy uzavřené do konce roku 2013, tak měly platnou vázací lhůtu do konce roku 2008. Interval rozhodné doby je ohraničen shora rokem 2014, vzhledem ke skutečnosti, že v době zpracování této bakalářské práce byla data za celé roční období dostupná pouze právě do tohoto roku.

5.1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Prvním základním ukazatelem, který stavební spořitelny uvádějí, je počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Je to ukazatel, který nám vytváří základní přehled o tom, jaký je zájem o stavební spoření v České republice ze strany fyzických, či právnických osob.

Ve sledovaném šestiletém období bylo všemi stavebními spořitelny působícími v České republice uzavřeno celkem 2 882 638 nových smluv o stavebním spoření. V průměru se tak jednalo o 480 440 nových smluv za rok. V ročních přírůstcích však mezi jednotlivými roky jsou patrné značné rozdíly, které můžeme sledovat na hodnotách uvedených v tabulce 2.

Tabulka 2: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Rok	t	Počet smluv y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstku
2009	1	575 292	x	x	x
2010	2	532 765	-42 527	92,61%	-7,39%
2011	3	410 461	-122 304	77,04%	-22,96%
2012	4	433 093	22 632	105,51%	5,51%
2013	5	449 588	16 495	103,81%	3,81%
2014	6	481 439	31 851	107,08%	7,08%
Součet	x	2 882 638	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

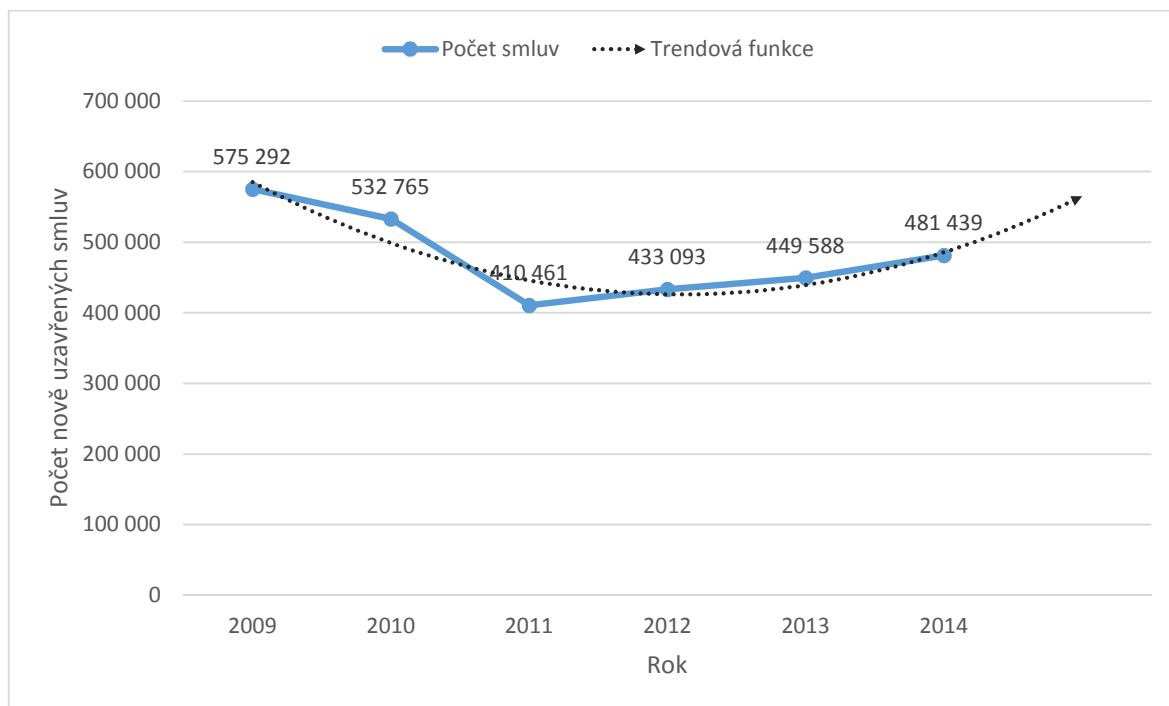
První rok 2009 je z pohledu počtu 575 292 nově uzavřených smluv nejúspěšnějším rokem celého sledovaného období. V následujících dvou letech 2010 a 2011 jsme však zaznamenali úbytek počtu uzavřených nových smluv. V roce 2010 došlo oproti roku 2009 k mírnějšímu úbytku o 42 527 nově uzavřených smluv, což znamenalo meziroční propad o 7,39 %. Závažnější však byl následující rok 2011, kdy došlo meziročně k poklesu o 122 304 nově uzavřených smluv, tzn. meziroční propad o 22,96 %. V roce 2011 tak bylo uzavřeno vůbec nejméně nových smluv – 410 461 ve sledovaném období. Poklesům v letech 2010 a 2011 předcházela světová finanční krize, které se přisuzuje nepříznivý vývoj národního hospodářství v České republice. Nejistota z rostoucí nezaměstnanosti⁷ a poklesu výše mezd tak odrazovala od zájmu klientů o střednědobé spoření. Nových klientů tak nepřibývalo i přes skutečnost, že v roce 2010 se česká ekonomika začala probouzet z recese. K prohloubení propadu v roce 2011 navíc negativně přispěla další legislativní změna vyvolaná vládními úspornými opatřeními, kdy znovu došlo ke snížení sazby státní podpory z 15 % na 10 % a tím tak současně byla snížena maximální roční podpora z 3 000 Kč na 2 000 Kč. Situaci nepřispělo také rozhodnutí o zrušení daňové výjimky na zdanění výnosů ze stavebního spoření. Od roku 2012 do roku 2014 pak stavební spoření zaznamenává meziroční nárůsty nově uzavřených smluv v meziročních přírůstcích ve výši mezi 16 495 a 31 851 smlouvami, což odpovídá meziročním přírůstkům ve výši mezi 3,81 % a 7,08 %. Ekonomika České republiky se v tomto období polepšila a pozvedla se z recese. Je tak i na

⁷ míra nezaměstnanosti na konci roku 2010 dosáhla 9,6 %

výsledcích stavebních spořitelen patrné, že došlo k obnově důvěry ve stavební spoření a jeho vnímání jako výhodného bankovního produktu.

Na spojnicovém grafu 1 je znázorněn vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2009 až 2014 a je v něm znázorněna trendová funkce, která určuje možný budoucí vývoj pro následující rok 2015.

Graf 1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Pro trendovou funkci byla vybrána kvadratická vyrovnávací křivka, která má tvar

$$T_t = 704570 - 135776t + 16555t^2.$$

Pro vhodnost modelu trendu byl vypočítán index determinace $I^2 = 0,8653$ a index korelace $I = 0,9302$. Z indexu determinace konstatujeme, že model trendu z 86,53 % popisuje skutečný vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Z indexu korelace konstatujeme, že trendový model z 93,02 % vystihuje zákonitosti vývoje počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

Z trendové funkce byl vypočítán bodový odhad počtu nově uzavřených smluv pro rok 2015 ve výši 565 333. V roce 2015 lze předpokládat meziroční nárůst o 83 894 smluv, s tempem přírůstku 17,43 %.

5.2 Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Druhým základním ukazatelem uváděným stavebními spořitelny je průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami – občany. Jedná se o údaj, který nám prozrazuje budoucí investiční záměry účastníků stavebního spoření. Stavební spořitelny tak mohou odhadovat, kolik si plánuje účastník stavebního spoření pravidelně spořit nebo kolik si plánuje půjčit na řešení svých bytových potřeb.

V tabulce 3 je zaznamenán vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření spolu s hodnotami pro vyhodnocení elementárních charakteristik časových řad ve sledovaném období let 2009-2014.

Tabulka 3: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření (tis. Kč)

Rok	t	Průměrná cílová částka v tis. Kč y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	308,7			
2010	2	300,5	-8,2	97,34%	-2,66%
2011	3	346,2	45,7	115,21%	15,21%
2012	4	366,1	19,9	105,75%	5,75%
2013	5	370,8	4,7	101,28%	1,28%
2014	6	336,0	-34,8	90,61%	-9,39%
Součet	x	2 028,3	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Z historických dat vyplývá, že průměrná výše cílové částky v nově uzavíraných smlouvách se od spuštění stavebního spoření v České republice pohybovala v prvních letech těsně pod hranicí 150 tis. Kč a to až do roku 2002. Přelomovým rokem byl rok 2003, kdy se hodnota průměrné cílové částky dostala na 200,5 tis. Kč a tento prudký nárůst přisuzujeme první velké změně legislativy platné od roku 2004. V roce 2003 se velké množství klientů snažilo uzavřít smlouvy se starými výhodnějšími podmínkami a při sjednávání těchto smluv raději volilo vyšší cílové částky. Rostoucí trend však následoval dál až do námi sledovaného roku 2009, kdy vždy meziročně rostla hodnota průměrné cílové částky až na 308,7 tis. Kč. Tento trend svědčí především o důležité změně ve využívání stavebního spoření jednotlivými účastníky. Z počátku bylo stavební spoření v České republice využíváno spíše

jako výhodný produkt ke zhodnocení vlastních peněz, teprve postupem času začali účastníci využívat stavebního spoření k jeho primárnímu účelu, tj. především k financování svých bytových potřeb formou čerpání úvěru ze stavebního spoření.

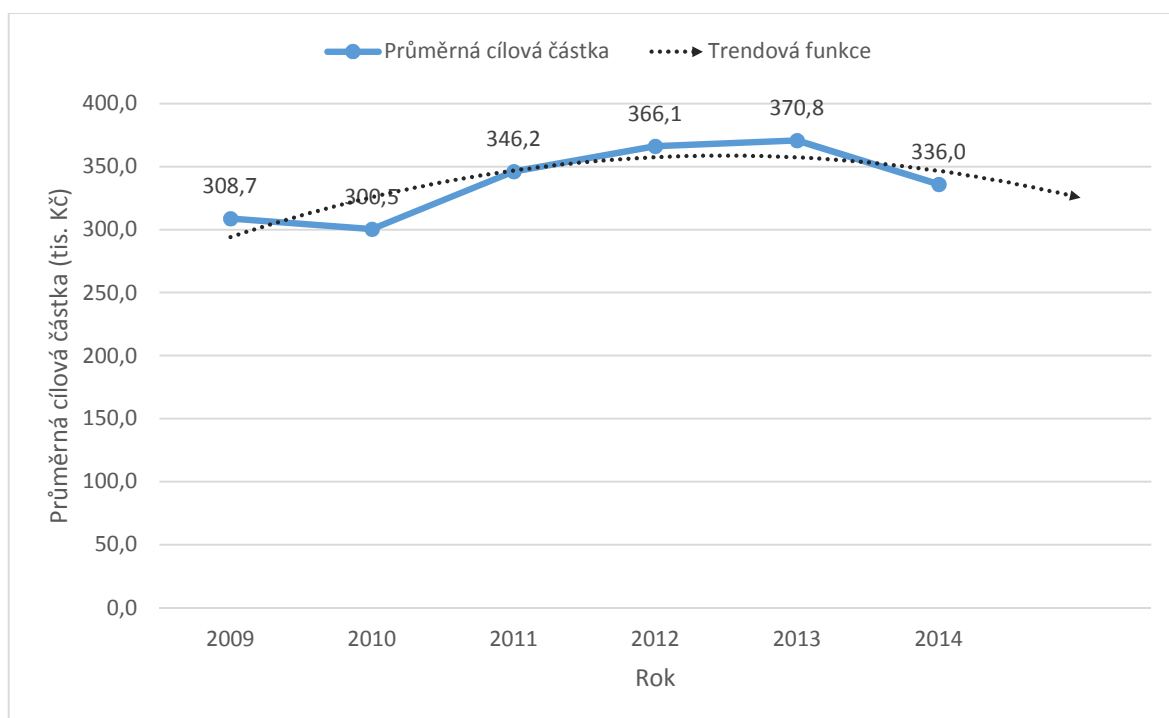
Námi sledované období má v průměru průměrnou cílovou částku ve výši 338,05 tis. Kč a s přihlédnutím k průměrnému koeficientu růstu a průměrnému absolutnímu přírůstku můžeme stále hovořit o celkovém průměrném růstu tohoto ukazatele. Přesto v námi sledovaném období jsme zaznamenali dva úbytky. Ten první, z pohledu celkových výsledků poměrně nevýznamný, byl v roce 2010, kde došlo k meziročnímu poklesu průměrné cílové částky o 8,2 tis Kč na hodnotu 300,5 tis Kč, tzn. meziroční pokles o 2,66 %. Naproti tomu významný byl druhý zaznamenaný pokles, ke kterému došlo v posledním roce sledovaného období 2014. Šlo o meziroční propad o 34,8 tis Kč, což znamenalo pokles o 9,39 %. Tato skutečnost je přisuzována poklesu zájmu o překlenovací úvěry při společné optimalizaci poplatku za uzavření, kdy účastníci se záměrem pouze spořit, volili raději nižší cílové částky a tak ušetřili na poplatku za nové uzavření smlouvy o stavebním spoření. Naopak neúspěšnějším rokem z pohledu růstu průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv byl rok 2011, kdy došlo k meziročnímu nárůstu průměrné cílové částky o 45,7 tis. Kč, tzn. meziroční růst o 15,21 %.

Vývoj je znázorněn na grafu 2. Je v něm také trendová funkce, která ukazuje možný předpoklad vývoje pro rok 2015. Pro trendovou funkci byla vybrána kvadratická vyrovnávací křivka, která má tvar

$$T_t = 251,82 + 47,619t - 5,3036t^2.$$

Pro vhodnost modelu trendu byl vypočítán index determinace $I^2 = 0,7087$ a index korelace $I = 0,8418$. Z indexu determinace konstatujeme, že model trendu ze 70,87 % popisuje skutečný vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Z indexu korelace konstatujeme, že trendový model z 84,18 % vystihuje zákonitosti vývoje průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

Graf 2: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření (tis. Kč)



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Z trendové funkce byl vypočítán bodový odhad průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření pro rok 2015 ve výši 325,3 tis. Kč. V roce 2015 lze předpokládat meziroční úbytek průměrné cílové částky o 10,7 tis. Kč, s tempem úbytku 9,39 %.

5.3 Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření je dalším statistickým údajem povinně zveřejňovaným českými stavebními spořitelny a je tak zařazen do základních ukazatelů stavebního spoření. Význam této hodnoty je však trochu zavádějící. Stavební spořitelny jej velice rády užívají jako marketingový údaj. Ovšem počet platných smluv o stavebním spoření přesnou vypovídající hodnotu například o objemu vkladů potřebných k úvěrové činnosti neposkytuje. Neposkytuje ani údaj o počtu klientů, jelikož účastník stavebního spoření může mít uzavřeno hned několik smluv o stavebním spoření, čehož mnozí klienti využívají. Přesto je tento údaj využíván k odhadování vývoje dalšího zájmu ze strany klientů.

Od zahájení stavebního spoření v České republice v roce 1993 logicky počet smluv každým rokem rostl a tento trend byl zachován až do roku 2003, posledního roku před

uvedením v platnost první velké legislativní změny stavebního spoření. Rok 2004 byl prvním rokem, kdy stavební spoření v České republice zaznamenalo úbytek aktivních smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Po roce 2004 jsme již zaznamenávali trvalý pokles počtu aktivních smluv ve fázi spoření. Pokles je přisuzován reakci na snižování výše státní podpory v letech 2004 a 2011. Další příčinou trvalého poklesu může být skutečnost, že stavební spořitelny začaly některé staré smlouvy po delší době uplynutí vázací lhůty vypovídat. Z důvodů nevýhodného závazku vysokého úročení vkladů.

Na počátku námi sledovaného období v roce 2009 bylo celkem 4 926 183 platných smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Celé období až do roku 2014 byl zaznamenáván trvalý pokles počtu těchto smluv až na hodnotu 3 825 367 platných smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Průměrný počet platných smluv tak činil 4 421 837. Ve sledovaném období šesti let tak došlo k celkovému poklesu o 1 100 816 platných smluv, což znamená celkový pokles o 22,35 %, to v průměru činí meziroční úbytek o 183 469 smluv v každém roce celého sledovaného období. Údaje jsou v tabulce 4.

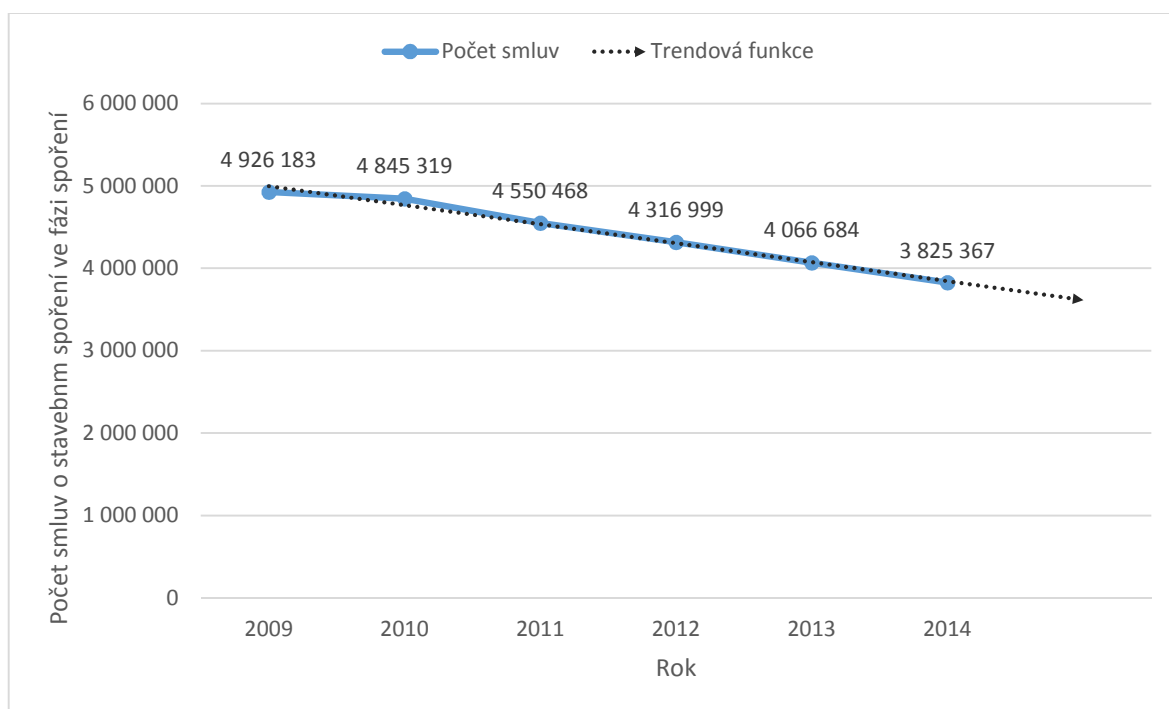
Tabulka 4: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

Rok	t	Počet smluv y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	4 926 183			
2010	2	4 845 319	-80 864	98,36%	-1,64%
2011	3	4 550 468	-294 851	93,91%	-6,09%
2012	4	4 316 999	-233 469	94,87%	-5,13%
2013	5	4 066 684	-250 315	94,20%	-5,80%
2014	6	3 825 367	-241 317	94,07%	-5,93%
Součet	x	26 531 020	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

V prvním roce 2010 došlo k nejmenšímu úbytku v celém období. Meziroční úbytek činil 80 864 platných smluv, odpovídal tak meziročnímu úbytku ve výši 1,64 %. Naopak následující rok 2011 zaznamenal největší úbytek sledovaného období. Bylo to - 294 851 platných smluv, s meziročním poklesem o 6,09 %. V dalších letech se meziroční úbytky pohybovaly v intervalu mezi 5,13 % a 5,93 %. Skutečný vývoj je zaznamenán v grafu 3.

Graf 3: Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Trendová funkce v grafu 3 znázorňuje očekávaný možný vývoj v následujícím roce. Jako velmi vhodnou volbou pro tuto trendovou funkci byla zjištěna lineární vyrovnávací křivka, o tvaru

$$T_t = 5229182,067 - 230670,1143t.$$

Pro vhodnost modelu trendu byl vypočítán index determinace $I^2 = 0,9873$ a index korelace $I = 0,9936$. Z indexu determinace konstatujeme, že model trendu z 98,73 % popisuje skutečný vývoj počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Z indexu korelace konstatujeme, že trendový model z 99,36 % vystihuje zákonitosti vývoje počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Zvolená křivka tak velice přesně odpovídá skutečnému trendu ve sledovaném období.

Za pomoci trendové funkce jsme tak získali bodový odhad počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření pro rok 2015 ve výši 3 614 491 smluv. V roce 2015 tak předpokládáme meziroční úbytek počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření o 210 876, při tempu úbytku 5,51 %.

5.4 Naspořená částka

Naspořená částka, jinak také objem finančních prostředků vložených účastníky stavebního spoření, patří k dalším základním ukazatelům stavebního spoření. Objem naspořených prostředků je velice důležitým ukazatelem pro stavební spořitelny. Musíme si uvědomit, že se jedná o samotný zdroj finančních prostředků pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Objem naspořených prostředků účastníků stavebního spoření musí korespondovat s objemem poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. Jde o samotnou podstatu celého systému stavebního spoření, kterou je nutné velice pečlivě hlídat a včas reagovat na případné výkyvy. Kdyby došlo ke značnému dlouhodobému poklesu objemu naspořených prostředků, musely by stavební spořitelny reagovat opatřeními vedoucími ke snižování objemu poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. V následující tabulce 5 je zaznamenán vývoj naspořené částky v letech 2009 – 2014.

Tabulka 5: Naspořená částka (mld. Kč)

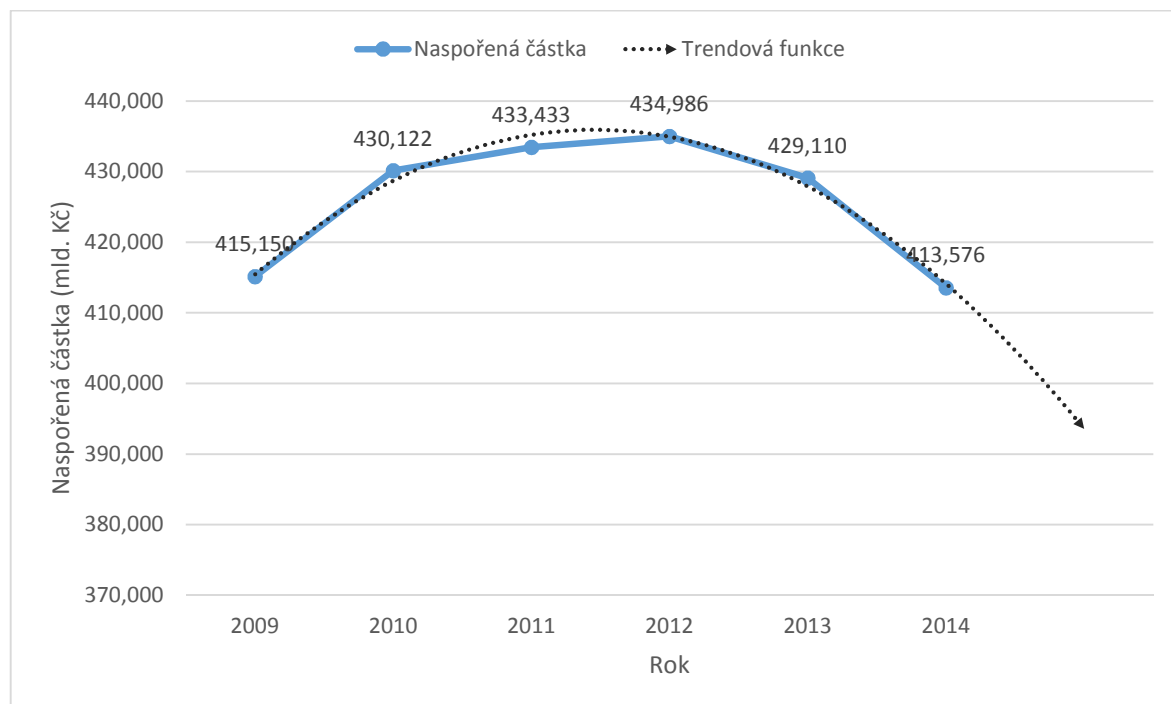
Rok	t	Naspořená částka v mld. Kč y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	415,150			
2010	2	430,122	14,972	103,61%	3,61%
2011	3	433,433	3,311	100,77%	0,77%
2012	4	434,986	1,553	100,36%	0,36%
2013	5	429,110	-5,876	98,65%	-1,35%
2014	6	413,576	-15,534	96,38%	-3,62%
Součet	x	2556,377	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

V letech 2009 až 2014 můžeme najít nejvyšší objem naspořených prostředků v roce 2012 a to ve výši 434,986 mld. Kč Tento vrchol byl zároveň vůbec nejvyšším v celé historii stavebního spoření v České republice. Od roku 1993 objem naspořených prostředků rostl právě až do roku 2012. V dalším období jsme zaznamenaly již pouze úbytek. Pokud zohledníme pětiletou vázací lhůtu, která platila před první velkou novelou zákona o stavebním spoření od roku 2004 a současně přihlédneme k vývoji počtu smluv ve fázi spoření a vývoji počtu úvěrových smluv, nalezneme logické vysvětlení této skutečnosti. Ve sledovaném období činil průměrný objem naspořené částky 426,063 mld. Kč. Současně

zachycuje již právě zmiňovanou kulminaci v roce 2012. Nejvyššího tempa růstu 3,61 % bylo dosaženo v roce 2010, kdy objem naspořené částky vzrostl o 14,972 mld. Kč. V roce 2011 a 2012 ještě mírným tempem rostl. V roce 2013 byl zaznamenán mírný, avšak vůbec první, propad. V roce 2014 následoval další a větší propad o 3,62 % s úbytkem na objemu o 15,534 mld. Kč. Tato skutečnost je zaznamenána v grafu 4.

Graf 4: Naspořená částka (mld. Kč)



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Pro trendovou funkci byla vypočtena kvadratická vyrovnávací křivka o tvaru

$$T_t = 395,45 + 23,393t - 3,38t^2.$$

Pro vhodnost modelu trendu byl vypočítán index determinace $I^2 = 0,9840$ a index korelace $I = 0,9920$. Z indexu determinace konstatujeme, že model trendu z 98,40 % popisuje skutečný vývoj objemu naspořené částky a z indexu korelace stanovujeme, že trendový model z 99,20 % vystihuje zákonitosti vývoje objemu naspořené částky na všech účtech stavebního spoření.

Pomocí trendové funkce jsme vypočetli bodový odhad objemu naspořené částky pro rok 2015 ve výši 393,581 mld. Kč. V roce 2015 tak předpokládáme meziroční úbytek celkového objemu naspořené částky o 19,995 mld. Kč, při tempu úbytku 4,83 %.

5.5 Počet úvěrů

Další část bakalářské práce byla věnována vývoji počtu úvěrů a jejich poměru mezi úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovacími. Poskytování úvěrů ze stavebního spoření je základním cílem celého systému stavebního spoření obecně. Překlenovací úvěr je již takovým doplněním služeb v oblasti úvěrů určené především účastníkům stavebního spoření, kteří potřebují finanční prostředky na bydlení čerpat dříve, než získají nárok na čerpání úvěru ze stavebního spoření. Počty poskytnutých úvěrů souhrnem za všechny stavební spořitelny v České republice a jejich poměr mezi úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovacími můžeme vidět v tabulce 6. V přílohách 3, 4 a 5 pak lze nalézt tabulky s elementárními charakteristikami jednotlivých souborů úvěrů zvlášť.

Tabulka 6: Počet úvěrů

Rok	Úvěry celkem	z toho: ze stavebního spoření	z toho: překlenovací úvěry
2009	988 353	565 485	422 868
2010	993 357	564 633	428 724
2011	956 659	552 999	403 660
2012	894 358	521 312	373 046
2013	815 160	471 441	343 719
2014	752 558	425 508	327 050

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Podobně jako u naspořené částky jsme ve sledovaném období svědky vrcholu tohoto ukazatele. Počty úvěrů v celé své historii rostly a to až do roku 2010, kdy v celkovém počtu úvěrů 993 357 bylo dosaženo nejvyššího počtu úvěrových smluv v celé historii stavebního spoření v České republice

a stejně tak jako u předchozího ukazatele následuje již úbytek počtu úvěrů. Samotné úvěry ze stavebního spoření však historického vrcholu dosáhly již v roce 2006 s počtem 587 501 a v následujících

Graf 5: Poměr počtu překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (%)



letech již pouze klesal. Průběh překlenovacích úvěrů je však podobný průběhu všech úvěrů celkem a kulminoval také v roce 2010 na hodnotě 428 724. Vyjádříme-li jednotlivé průměry v období 2009 až 2014 dostaneme tak čísla 900 074 ve všech úvěrech, 516 896 v úvěrech ze stavebního spoření a 383 178 v úvěrech překlenovacích, můžeme pak vyjádřit poměr průměrů obou typů úvěrů. Úvěrům ze stavebního spoření tak připadá 57,43 % ku 42,57 % úvěrů překlenovacích. Tento poměr je ilustrativně vyjádřen v grafu 5.

Z elementárních charakteristik úvěrů celkem tedy je patrné, že k meziročnímu růstu ve stanoveném období došlo pouze v roce 2010 a to s nárůstem o 5 004 úvěrových smluv celkem s mírným tempem růstu 0,51 %. Podobný vývoj byl zaznamenán u překlenovacích úvěrů, kde v roce 2010 počet smluv narostl o 5 856 s tempem růstu 1,38 %. V obou případech v následujícím období jsme zaznamenali pouze úbytky na počtech smluv a také v obou případech k největšímu propadu došlo v roce 2013, kdy byl úbytek 79 198 úvěrů celkem s tempem úbytku 8,86 % z čehož bylo 29 327 úvěrů překlenovacích s tempem úbytku 7,86 %. V průběhu sledovaného šestiletého období tak došlo k celkovému úbytku 235 765 úvěrů celkem a 95 318 úvěrů překlenovacích. Řádné úvěry zaznamenávaly propad v celém sledovaném období. Nejmenší však v roce 2010 s úbytkem 852 úvěrů s tempem úbytku 0,15 %. Oproti tomu úvěry ze stavebního spoření zaznamenaly největší meziroční propad v roce 2013 s úbytkem 49 871 úvěrů s tempem úbytku 9,57 %. Za hlavní příčinu klesání počtu úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů je považována situace na trhu s úvěry, kdy v roce 2011 se začaly prosazovat nižší a tím tak výhodnější sazby hypotečních úvěrů oproti předchozímu období. Dalším důvodem je také samozřejmě odliv zájmu občanů o stavební spoření ve spojení s novelami zákona o stavebním spoření, kdy byly značně omezeny hlavní výhody stavebního spoření.

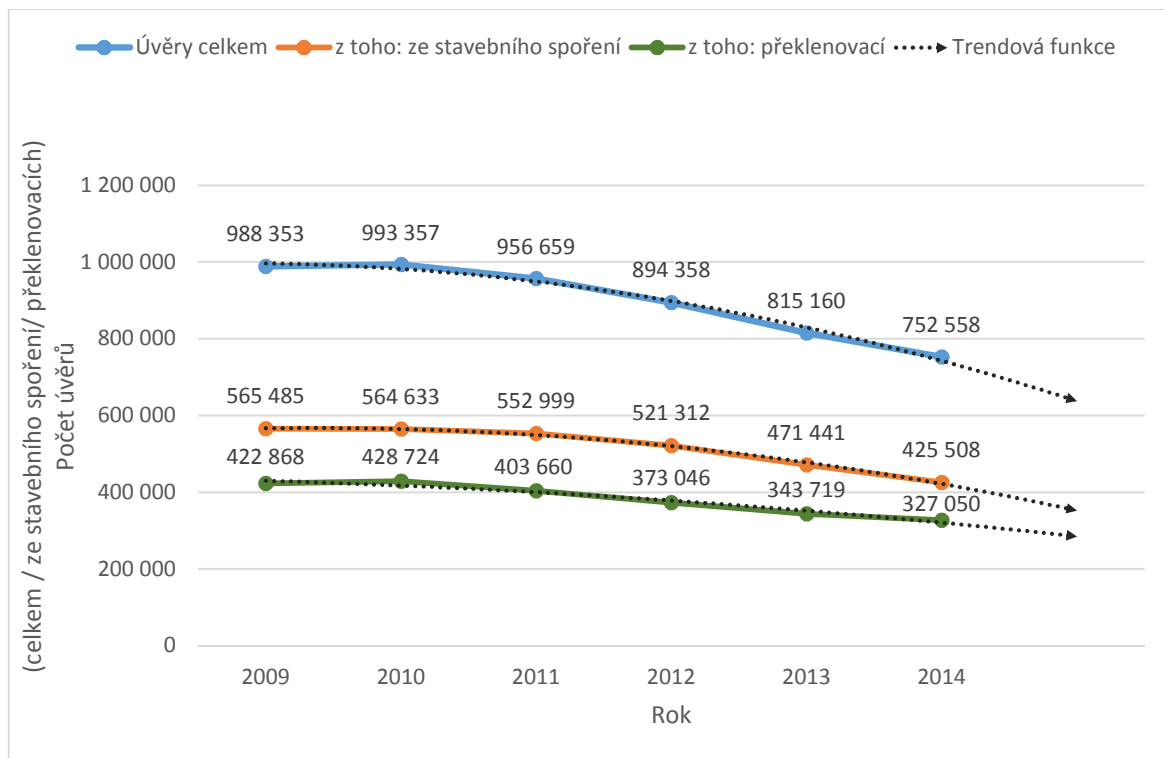
Grafické vyobrazení vývoje úvěrů včetně jeho obou typů zvlášť nalezneme v grafu 6, kde jsou u všech tří časových řad vyobrazeny trendové funkce. Ve všech třech případech byla jako nejvhodnější vyrovnávací křivka pro trendovou funkci zvolena křivka kvadratická. Tvar pro počet úvěrů celkem byl vypočítán

$$T_t = 992989 + 12765t - 9072t^2.$$

S indexem determinace $I^2 = 0,9882$ a indexem korelace $I = 0,9941$. Můžeme tak konstatovat, že model trendu z 98,82 % popisuje skutečný vývoj počtu úvěrů celkem a z indexu korelace stanovujeme, že trendový model z 99,41 % vystihuje zákonitosti vývoje počtu úvěrů celkem. Na základě vypočtené trendové funkce jsme provedli bodový odhad

pro rok 2015 s hodnotou 637 816 úvěrů celkem. V roce 2015 tak předpokládáme meziroční úbytek úvěrů celkem o 114 742, při tempu úbytku 15,25 %.

Graf 6: Počet úvěrů



Zdroj: (29) + vlastní zpracování

Vyrovňovací křivka časové řady úvěrů ze stavebního spoření má vypočtený tvar

$$T_t = 554952 + 18404t - 6756,3t^2.$$

Vhodnost modelu trendu byla ověřena výpočtem indexu determinace $I^2 = 0,9957$ a indexu korelace $I = 0,9979$. Na základě vypočteného indexu determinace jsme konstatovali, že model trendu z 99,57 % popisuje skutečný vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření a z indexu korelace, že trendový model z 99,79 % vystihuje zákonitosti vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření. Do trendové funkce jsme dosadili a vypočetli tak bodový odhad počtu úvěrů ze stavebního spoření pro rok 2015 ve výši 352 721. V roce 2015 tak lze předpokládat meziroční úbytek 72 787 úvěrů ze stavebního spoření, při tempu úbytku 17,11 %.

Tvar třetí vyrovňovací křivky překlenovacích úvěrů byl vypočten

$$T_t = 438037 - 5639,5t - 2315,7t^2.$$

Dále byly vypočteny index determinace $I^2 = 0,9634$ a index korelace $I = 0,9815$. Model trendu tak z 96,34 % popisuje skutečný vývoj počtu překlenovacích úvěrů a trendový model z 98,15 % vystihuje zákonitosti vývoje počtu překlenovacích úvěrů. Z trendové funkce jsme tak získali bodový odhad počtu 286 091 překlenovacích úvěrů pro rok 2015 s předpokládaným meziročním úbytkem 40 959 překlenovacích úvěrů s tempem úbytku ve výši 12,52 %.

5.6 Objem úvěrů

Objem úvěrů je velmi úzce spjatý s počty úvěrů, kterým jsme se věnovali v předchozí kapitole. I zde analyzujeme vývoj celkového objemu úvěrů, který dále ještě analyzujeme zvlášť na úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací. Objem poskytnutých úvěrů celkem včetně jeho dělení na úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací je podchycen v tabulce 7.

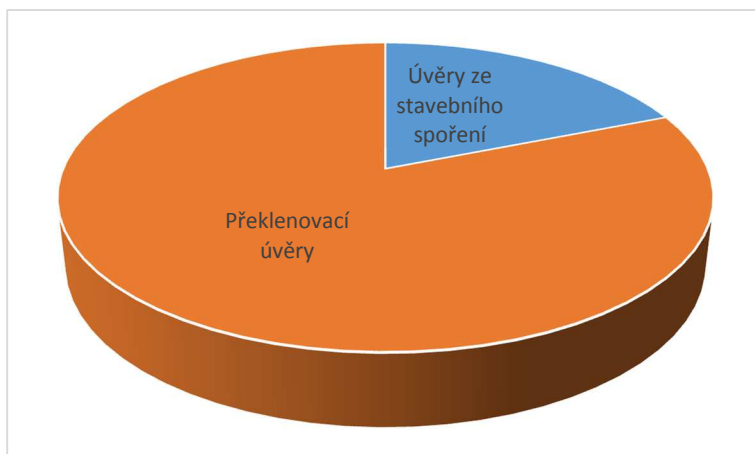
Tabulka 7: Objem úvěrů (mld. Kč)

Rok	Úvěry celkem v mld. Kč	z toho: ze stavebního spoření v mld. Kč	z toho: překlenovací úvěry v mld. Kč
2009	267,512	48,899	218,613
2010	293,362	53,069	240,294
2011	293,115	55,780	237,335
2012	282,217	55,709	226,508
2013	261,411	51,740	209,671
2014	249,625	47,976	201,649
Součet	1 647,242	313,173	1 334,070

Zdroj: (29), vlastní zpracování

V přílohách 6, 7 a 8 pak lze nalézt tabulky s elementárními charakteristikami jednotlivých souborů úvěrů samostatně. Vývoj všech tří časových řad koresponduje s vývojem časových řad již analyzovaných počtů úvěrů. Objem úvěrů celkem ve druhém roce sledovaného období 2010 zaznamenal meziroční růst ve výši 25,850 mld. Kč při tempu růstu 9,66 %. Dosáhl tak vrcholu na objemu 293,362 mld. Kč. U překlenovacích úvěrů to byl nárůst o 21,681 mld. Kč s tempem růstu 9,92 % na historické maximum ve výši 237,335 mld. Kč. Od roku 2011 byl další vývoj u obou časových řad již pouze klesající. Stejně tak největší propad byl u obou zaznamenán v roce 2013. U úvěrů celkem to byl úbytek o 20,806

Graf 7: Poměr objemu překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (%)



mld. Kč s tempem úbytku 7,37 % a u překlenovacích úvěrů se jednalo o pokles o 16,837 mld. Kč s tempem úbytku 7,43 %. Vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření dosáhl svého vrcholu v roce 2011. Největší přírůstek 4,170 mld. Kč s tempem

přírůstku 8,53 % byl zaznamenán v roce 2010. Následující rok 2011 byl ještě vývoj pozitivní a řada tak dosáhla svého vrcholu na objemu 55,780 mld. Kč. Od roku 2012 již byly zaznamenány pouze úbytky. Největší úbytek ve výši 3,969 mld. Kč nastal v roce 2013. Průměry jednotlivých časových řad ve sledovaném období jsou na hodnotách 274,540 mld. Kč na úvěrech celkem, z toho 52,195 mld. Kč na úvěrech ze stavebního spoření a 222,345 mld. Kč na překlenovacích úvěrech. Ve sledovaném období tak byly objemy úvěrů ze stavebního spoření a objemu překlenovacích úvěrů v poměru 19,01 % ku 80,99 %. Poměr skladby objemu úvěrů je vyznačen ve výšečovém grafu 7. Přestože na počet je překlenovacích úvěrů méně než úvěrů ze stavebního spoření, v objemu financí je tomu přesně naopak. Je to dáno skutečností, že při čerpání úvěru ze stavebního spoření se do objemu úvěrů počítá pouze skutečně dlužná částka, zatímco při čerpání překlenovacího úvěru se do objemu úvěrů počítá celá čerpaná částka (cílová částka) bez ohledu na stav naspořených finančních prostředků.

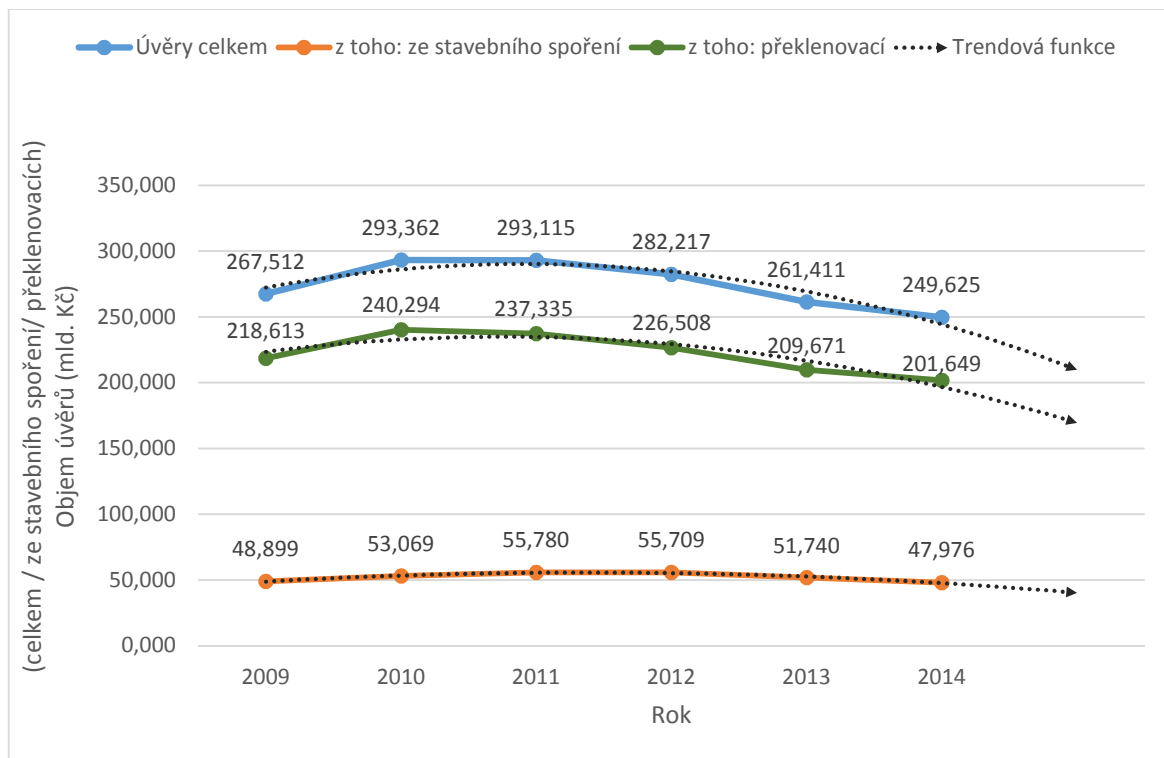
Na dalším grafu 8 je vyobrazen vývoj objemu úvěrů včetně jeho obou složek. U všech tří časových řad jsou vyobrazeny jejich trendové funkce. I v těchto případech byla ve všech třech případech pro trendovou funkci jako nejvhodnější zvolena kvadratická vyrovnávací křivka. Pro objem úvěrů celkem tak byla vypočítáno

$$T_t = 249,09 + 28,197t - 4,8289t^2.$$

S indexem determinace $I^2 = 0,8873$ a indexem korelace $I = 0,9420$. Konstatujeme, že model trendu z 88,73 % popisuje skutečný vývoj objemu úvěrů celkem a z indexu korelace stanovujeme, že trendový model z 94,20 % vystihuje zákonitosti vývoje objemu úvěrů celkem. Na základě vypočtené trendové funkce jsme provedli bodový odhad pro rok

2015 o objemu 209,853 mld. Kč. V roce 2015 tak předpokládáme meziroční úbytek objemu úvěrů celkem o 39,772 mld. Kč, při tempu úbytku 15,93 %.

Graf 8: Objem úvěrů (mld. Kč)



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Vyrovňovací křivka časové řady objemu úvěrů ze stavebního spoření má tvar

$$T_t = 41,998 + 8,051t - 1,1855t^2.$$

Vhodnost modelu trendu byla ověřena výpočtem indexu determinace $I^2 = 0,9765$ a indexu korelace $I = 0,9882$. Na základě vypočteného indexu determinace jsme konstatovali, že model trendu z 97,65 % popisuje skutečný vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření a z indexu korelace jsme konstatovali, že model trendu z 98,82 % vystihuje zákonitosti vývoje objemu úvěru ze stavebního spoření. Do trendové funkce jsme dosadili a vypočetli tak bodový odhad počtu úvěrů ze stavebního spoření pro rok 2015 o objemu 40,266 mld. Kč. V roce 2015 tak lze předpokládat meziroční úbytek objemu ve výši 7,710 mld. Kč z úvěrů ze stavebního spoření, při tempu úbytku 16,07 %. V příloze 9 je vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření uveden samostatně pro zobrazení ve vhodnějším měřítku pro vyobrazení jeho průběhu.

Tvar třetí vyrovňovací křivky objemu překlenovacích úvěrů byl vypočten

$$T_t = 207,09 + 20,146t - 3,6433t^2.$$

Dále byly vypočteny index determinace $I^2 = 0,8550$ a index korelace $I = 0,9247$. Model trendu z 85,50 % popisuje skutečný vývoj objemu překlenovacích úvěrů a trendový model z 92,47 % vystihuje zákonitosti vývoje objemu překlenovacích úvěrů. Z trendové funkce jsme tak získali bodový odhad objemu 169,590 mld. Kč v překlenovacích úvěrech pro rok 2015 s předpokládaným meziročním úbytkem 32,059 mld. Kč z překlenovacích úvěrů s tempem úbytku ve výši 15,90 %.

5.7 Poměr objemu úvěrů a naspořené částky

Posledním ukazatelem, kterým se tato bakalářská práce v analytické části zabývala, je poměr objemu poskytnutých úvěrů (úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) a výše naspořené částky všemi účastníky stavebního spoření. Tento velmi důležitý ukazatel si zajisté všechny stavební spořitelny poctivě hlídají a přizpůsobují tomuto poměru pravidla pro přidělování úvěrů tak, aby bylo dosahováno určité rovnováhy mezi objemem prostředků poskytnutých stavební spořitelnou na úvěry a objemem naspořených finančních prostředků na účtech účastníků stavebního spoření. Tento poměr je v podstatě měřítkem samotné efektivity celého systému stavebního spoření. Pokud objem úvěrů nepřevyšuje objem naspořených prostředků, zbývá stavební spořitelně dostatek volných prostředků, které může použít k jejich dalšímu zhodnocení na finančním trhu. Pokud by ovšem došlo k opačnému stavu, nastala by situace, kdy by stavební spořitelna nemusela mít dostatek finančních prostředků na poskytování úvěrů. Takové situaci se snaží každá stavební spořitelna předejít včasnou změnou podmínek pro přidělování úvěrů. Jinak by musela prostředky hledat ve vlastních zdrojích.

Nejvyššího poměru v celé historii českého stavebního spoření bylo dosaženo v roce 2010, kdy objem úvěrů dosáhl 68,2 % v poměru k celkovému naspořenému objemu finančních prostředků. Tento rok je tak obsažen v námi sledovaném období let 2009 – 2014 a je uveden v tabulce 8.

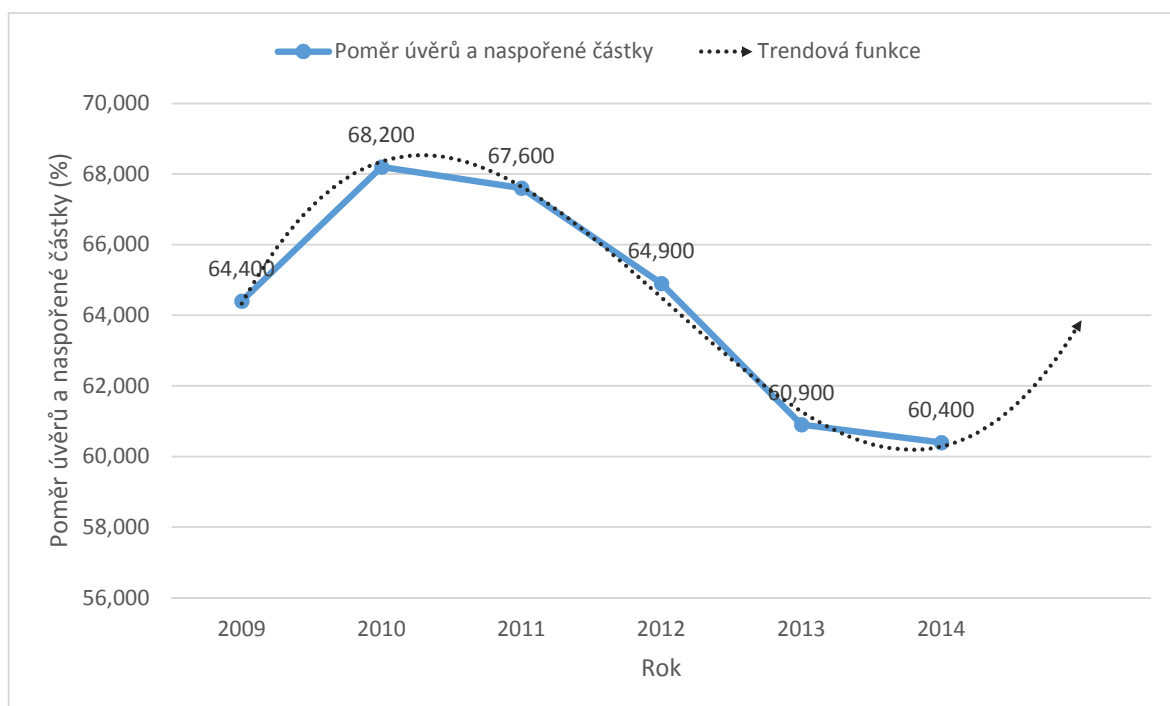
Tabulka 8: Poměr objemu úvěrů a naspořené částky (%)

Rok	t	Poměr v % y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	64,4			
2010	2	68,2	3,8	105,90%	5,90%
2011	3	67,6	-0,6	99,12%	-0,88%
2012	4	64,9	-2,7	96,01%	-3,99%
2013	5	60,9	-4,0	93,84%	-6,16%
2014	6	60,4	-0,5	99,18%	-0,82%
Součet	x	386,4	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

V období let 2009 – 2014 byla průměrná hodnota tohoto ukazatele 64,4 %. Do roku 2010 tato hodnota rostla na 68,2 % a dosáhla tak meziročního přírůstku oproti roku 2009 3,8 % při tempu růstu 5,90 %. Od roku 2011 byl zaznamenán již pouze úbytek, při němž k největšímu úbytku došlo v roce 2013. Úbytek činil meziročně 4,0 % při tempu úbytku 6,16 %. V posledním sledovaném roce 2014 se tento dostal na nejmenší hodnotu v celém sledovaném období a celkový poměr tak na konci roku 2014 činil 60,4 %. Tento vývoj je zachycen v grafu 9. Trendová funkce v něm znázorňuje možný budoucí vývoj pro rok 2015.

Graf 9: Poměr objemu úvěrů a naspořené částky (%)



Zdroj: (29), vlastní zpracování

Pro trendovou funkci byla vybrána kubická vyrovnávací křivka ve tvaru

$$T_t = 53,233 + 15,412t - 4,7004t^2 + 0,388t^3.$$

Pro vhodnost modelu trendu byl vypočítán index determinace $I^2 = 0,9935$ a index korelace $I = 0,9968$. Z indexu determinace tak můžeme konstatovat, že model trendu z 99,35 % popisuje skutečný vývoj poměru objemu úvěrů a naspořené částky. Z indexu korelace konstatujeme, že trendový model z 99,35 % vystihuje zákonitosti vývoje poměru objemu úvěrů a naspořené částky.

Z trendové funkce byl vypočítán bodový odhad procenta poměru objemu úvěrů a naspořené částky pro rok 2015 ve výši 63,88 %. V roce 2015 lze předpokládat meziroční nárůst o 3,48 % s tempem přírůstku 5,76 %.

5.8 Vývoj stavebního spoření a jeho perspektivy

Stavební spoření bylo v České republice uvedeno na finanční trh v roce 1993 a od zahájení činnosti první stavební spořitelny v Čechách uběhlo již více než 22 let. Stavební spoření od samého začátku nemělo problém s přílivem nových klientů. Nacházelo si své příznivce v řadách těch, kteří skutečně plánovali finančně si zajistit pořízení svého bydlení, tak i u klientů, kterým šlo jen o využití stavebního spoření jako velice výhodného bankovního produktu k zhodnocení vlastních úspor díky velmi výhodným podmínkám, které stavební spoření od svého narození mělo. Stavební spořitelny tak zaznamenávaly trvalý nárůst nových smluv o stavebním spoření, který rostl společně s celkovým počtem smluv o stavebním spoření ve fázi spoření a to až do roku 2003. Tento rok byl v historii stavebního spoření nejúspěšnějším rokem vzhledem k celkovému počtu smluv o stavebním spoření. Bylo dosaženo počtu 6 300 831 aktivních smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Z tohoto počtu bylo uzavřeno 2 097 338 nových smluv o stavebním spoření právě v roce 2003. Tempo růstu nově uzavřených smluv tak tenkrát dosáhlo meziroční hodnoty 62,10 %. Příčinou byla schválená novela zákona, která od 1. 1. 2004 měnila zásadním způsobem stěžejní výhodné podmínky stavebního spoření. Došlo tak ke snížení sazby státní podpory z 25 % na 15 %, zvýšení maximálního základu z 18 tis. Kč na 20 tis. Kč, čímž maximální roční podpora klesla z hodnoty 4,5 tis. Kč na 3 tis. Kč. Byla také změněna vázací lhůta z 5ti let na 6 let. Novela tyto podmínky měnila pouze u nově uzavíraných smluv a tak lidé mnohdy narychlo ještě uzavírali smlouvy o stavebním spoření, aby si tak zachovali garanci původních podmínek. V roce 2011 pak vstoupila další novela, která znovu upravovala tyto parametry k neprospěchu účastníků stavebního spoření, ale vývoj v počtu smluv o stavebním

spoření již tak razantní změny nezaznamenal a to i proto, že tyto změny byly zavedeny pro všechny platné smlouvy o stavební spoření, tedy i pro ty uzavřené před její platností. Od roku 2014 tak stavební spořitelny v České republice zaznamenávají již jen trvalý pokles smluv o stavebním spoření ve fázi spoření.

Jedním z klíčových parametrů smlouvy o stavebním spoření je cílová částka. Její vývoj je velice zajímavý. Průměrná cílová částka se totiž od roku 1993 do roku 2002 pohybovala v intervalu od 136,8 tis. Kč do 149,4 tis. Kč a v tomto období nevykazovala žádné výrazně se vychylující hodnoty. V roce 2003 však stoupla na hodnotu 200,5 tis. Kč a dosáhla tak meziročního tempa růstu 36,67 %. Důvodem byla skutečnost, že klienti, kteří v tomto roce uzavírali nové smlouvy o stavebním spoření právě z důvodu legislativních změn, raději volili vyšší cílové částky, aby si tak zajistili staré podmínky pro případný větší objem vkladů. Výše průměrné cílové částky se však neměla tendence vracet k původním hodnotám před rokem 2003, naopak v období po roce 2003 s výjimkou let 2010 a 2014 stále rostla. V roce 2013 tak byla na nejvyšší hodnotě 370,8 tis. Kč. Naproti tomu v následujícím roce došlo k velikému propadu průměrné cílové částce o 34,8 tis. Kč s tempem úbytku 9,39 %. Tato skutečnost byla způsobena poklesem zájmu o překlenovací úvěry a také optimalizací poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření.

V oblasti úvěrů byl vývoj v prvních dvou letech nulový. Důvodem byl prostý fakt, že pro přidělení úvěru ze stavebního spoření bylo potřeba splnit podmínky, které dobu kratší dvou let vylučují a zároveň ještě skutečnost, že stavební spořitelny zpočátku nemohly poskytovat překlenovací úvěry, které se v legislativě objevily až v roce 1995. V tomto roce bylo poskytnuto celkem 880 úvěrů, z nichž bylo 276 úvěrů ze stavebního spoření a 604 úvěrů překlenovacích. Od roku 1997 se poskytování úvěrů rozjelo na plné obrátky a následně vykazovalo rostoucí tendenci a to až do roku 2010, kdy bylo zaznamenáno 993 357 poskytnutých úvěrů celkem v celkovém objemu 293,362 mld. Kč. Od roku 2011 tak počty úvěrů zaznamenávají úbytek. Tento trend jistým způsobem koresponduje s počtem smluv o stavebním spoření, kdy z obrovského množství uzavřených smluv v roce 2003 klienti postupně uplatňovali své nároky na čerpání úvěru ze stavebního spoření a po roce 2011 tak společně s počty smluv o stavebním spoření klesají i počty úvěrů.

Obecně tak v období po roce 2010 byly zaznamenány úbytky na počtu smluv o stavebním spoření i počtu úvěrů celkem. Mohlo by se tak zdát, že zájem lidí o stavební spoření klesá a tento vývoj se i očekává. Novela zákona, která vstoupila v platnost v roce

2011 a podruhé tak negativně zasáhla do výhodnosti stavebního spoření, nepřispěla ke zvýšení oblíbenosti stavebního spoření. Druhým důvodem je také zvyšování konkurenceschopnosti hypotečních úvěrů na finančním trhu, vlivem poklesu úrokových sazeb. Spolu s možností půjčky většího objemu finančních zdrojů a delší dobou splatnosti, než je tomu u stavebního spoření, dochází k odlivu potencionální klientely. Stavební spořitelny tento stav podchytily a pokouší se rozšiřovat své nabídky služeb o bankovní produkty, které v minulosti nenabízely. Stále tu však zůstává jistá klientela, která stále vnímá stabilitu stavebního spoření s jistotami, které žádný jiný úvěr na finančním trhu nenabízí. I přes trvalý pokles smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, který je jistou setrvačností z dob, kdy se stavební spoření těšilo větší oblibě, zaznamenaly stavební spořitelny od roku 2011 mírně rostoucí tendenci v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. I za současných podmínek má stavební spoření stále svou budoucnost a jistá oblast klientů ho bude nadále vyhledávat pro některé stále přetrvávající výhody. Přesto by stavebnímu spoření prospěla nějaká oživující injekce v podobě revoluce v jejích stávajících parametrech, aby mohla více konkurovat hypotečním úvěrům, nebo rekonstruovat systém státní podpory tak, aby byl více efektivní.

6 Závěr

Po dvaadvaceti letech svého působení na českém trhu ušlo stavební spoření už pěkný kousek cesty. Od jeho samotného vzniku v roce 1993 se téměř okamžitě stalo velice oblíbeným produktem na našem finančním trhu. Bylo vyhledáváno klienty jak pro svůj hlavní účel financování bytových potřeb, tak také jako velice výhodný způsob spoření podporovaný a garantovaný státem.

Teoretická část bakalářské práce byla věnována stavebnímu spoření jako takovému, jeho pozici na finančním trhu, historii, pojmům, vlastnímu systému, jednotlivým fázím a některým parametrům stavebního spoření, velmi důležité legislativě a současnému trhu se stavebním spořením v České republice.

V praktické části se bakalářská práce věnuje analýze vybraných ukazatelů stavebního spoření v České republice v období let 2009 - 2014. Analyzovanými ukazateli byly počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření, počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, výše naspořené částky, počet úvěrů, objem úvěrů a poměr objemu úvěrů a naspořené částky. Každý ukazatel je analyzován samostatně, údaje jsou zaneseny do tabulek a vyobrazeny v grafech. Další rozšířené údaje se nachází v přílohách této práce. Vývoj ukazatelů je analyzován za pomoci nástrojů statistické analýzy a metod časových řad. Každému ukazateli je nalezena vhodná vyrovnávací křivka a vypočten tvar trendové funkce. V závěru každé analýzy je vypočtený předpokládaný odhad hodnot jednotlivých ukazatelů pro následující období.

Ve sledovaném období hned několik zvolených ukazatelů vykazuje historická maxima vlastních hodnot. Patří k nim průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření s hodnotou 370,8 tis. Kč v roce 2013, výše naspořené částky s hodnotou 434,986 mld. Kč v roce 2012, počet úvěrů ve výši 993 357 smluv v roce 2010, objem úvěrů na hodnotě 293,362 mld. Kč v roce 2010 a poměr objemu úvěrů a naspořené částky, který dosáhl nejvyššího poměru 68,2 % také v roce 2010. S výjimkou průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv u všech těchto ukazatelů je přerušen rostoucí trend a následuje trend trvale klesající.

Bakalářská práce se v praktické části dále zabývá výpočtem odhadů vývoje v dalším roce 2015. U nově uzavřených smluv o stavebním spoření je odhadováno, že v roce 2015 dojde k meziročnímu nárůstu počtu smluv o 83 894 na celkový počet nově uzavřených smluv 565 333. Druhým ukazatelem s odhadovaným růstem je poměr objemu úvěrů

a naspořené částky, kde pro rok 2015 je očekávaná hodnota poměru 63,88 %. Tyto dva ukazatele jsou jedinými, u kterých je očekáván v roce 2015 růst. U všech ostatních ukazatelů je očekáván úbytek. Průměrná cílová částka je očekávána na hodnotě 325,3 tis. Kč, s meziročním poklesem o 10,7 tis. Kč (9,39 %). Vlastní počet aktivních smluv o stavebním spoření ve fázi spoření má předpoklad meziročního úbytku o 210 876 smluv (5,51 %) na celkovou hodnotu 3 614 491 smluv. Objem naspořených peněz očekáváme ve výši 393,581 mld. Kč, to odpovídá meziročnímu poklesu o 19,995 mld. Kč (4,83 %). U úvěrů je to podobné. U celkového počtu úvěrů predikujeme na rok 2015 meziroční úbytek 114 742 (15,25 %) úvěrových smluv. Celkový počet úvěrů v roce 2015 očekáváme na počtu 637 816 úvěrových smluv. Podíváme-li se na objem úvěrů, očekáváme úbytek objemu ve výši 39,772 mld. Kč (15,93 %) na očekávanou hodnotu 209,853 mld. Kč celkem.

Porovnáním ubývajících ukazatelů zjišťujeme, že v roce 2015 očekáváme nejhorší vývoj právě u úvěrů, kde očekáváme meziroční úbytek 15,25 % v jejich počtu a meziroční úbytek 15,93 % v jejich objemu. Nejlépe si dle odhadu povede objem naspořených peněz s meziročním úbytkem 4,83 %. Odhadujeme tak, že v roce 2015 nám mírně přibude nových účastníků stavebního spoření. Celkové počty smluv však budou dále mírně klesat, stejně tak jako objem naspořených částek. Počty úvěrů budou klesat strměji a s nimi tak strměji bude klesat i objem úvěrů.

Z praktické části tak vyplývá, že stavební spoření dosáhlo svého vrcholu mezi lety 2003 a 2010, kdy v jednotlivých ukazatelích vykazovalo svá historická maxima. Následuje klesající tendence téměř všech ukazatelů. Hlavními příčinami tohoto vývoje jsou především legislativní změny v letech 2004 a 2011, které měly nepříznivý vliv na výhodnost stavebního spoření. Vliv globální finanční krize s následným efektem na českou ekonomiku. Vývoj úrokových sazeb na finančním trhu. V některých případech k úbytkům přispěly i vlastní zásahy stavebních spořitelén. Odhad vývoje pro rok 2015 neočekává žádný velký obrat. Jediným pozitivním číslem pro stavební spoření je očekávaný počet nově uzavřených smluv.

Celkově stavební spoření v České republice prokázalo svou důležitou úlohu a nadále ji bude naplňovat i při zachování současných podmínek. Stále se jedná o bankovní produkt s jedinečnými vlastnostmi, který stále disponuje velikou stabilitou, kterou stavební spoření prokázalo v době ekonomické krize. Jeho uzavřený systém je opravdu funkční a stabilní. Bezpečné nastavení celého systému stavebního spoření v České republice jsme potvrdili ve výsledcích analýzy ukazatele poměru objemu úvěrů a naspořené částky.

Na českém trhu s bydlením je stále velký zájem o vlastní bydlení, či jeho rekonstrukci, nebo údržbu. Poptávka po bankovních produktech určených k financování bydlení je dostatečná. Stavební spoření je tak stále jedním z produktů, který na našem trhu má své pevné místo.

Seznam použitých zdrojů

- (1) HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Jan SEGER. *Statistika pro ekonomy*. 6. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006. ISBN 80-86419-99-1.
- (2) MELOUN, Milan a Jiří MILITKÝ. *Statistická analýza experimentálních dat*. Vyd. 2., upr. a rozš. Praha: Academia, 2004. ISBN 80-20012-54-0.
- (3) SVATOŠOVÁ, Libuše a Bohumil KÁBA. *Statistické metody II*. Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008. ISBN 978-80-213-1736-9.
- (4) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- (5) VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- (6) REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.
- (7) Stavební spoření. In: *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001, 2015-12-12 [cit. 2016-01-24]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD
- (8) KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
- (9) DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. Poradce. ISBN 80-7169-894-6.
- (10) Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. b.r. [cit. 2016-01-24]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

- (11) *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. v platném znění (ve znění zákona č. 135/2014 Sb.).* In: . b.r..
- (12) PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
- (13) Kdy může účastník smlouvu ukončit?. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. b.r. [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/kdy-muze-ucastnik-smlouvu-ukoncit/>
- (14) KIELAR, Petr. Vázací lhůta. *Stavebky.cz* [online]. b.r. [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/vazaci-lhuta/>
- (15) Čekací doba. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. b.r. [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cekaci-doba/>
- (16) KIELAR, Petr. Státní podpora - historie vývoje podmínek. *Stavebky.cz* [online]. b.r. [cit. 2016-01-30]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
- (17) Jak funguje?. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. b.r. [cit. 2016-02-02]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>
- (18) Akontace. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001, 2015-12-09 [cit. 2016-02-02]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Akontace>
- (19) KIELAR, Petr. Zákon o stavebním spoření. *Stavebky.cz* [online]. b.r. [cit. 2016-02-04]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni/>
- (20) *Výroční zpráva za rok 2014*. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, a.s., 2015.
- (21) *EJustice: Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. Praha 2: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, 2012. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

- (22) Raiffeisen stavební spořitelna. *Reiffeisen stavební spořitelna* [online]. Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2016 [cit. 2016-02-06]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
- (23) *Výroční zpráva 2014*. Praha: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2015.
- (24) *2014 výroční zpráva Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.* Praha: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., 2015.
- (25) *Výroční zpráva 2014*. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., 2015.
- (26) *Výroční zpráva/Annual Report 2014*. Praha 3: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., 2015.
- (27) Historie AČSS. *AČSS: Asociace českých stavebních spořitel* [online]. Asociace českých stavebních spořitel, b.r., 2014 [cit. 2016-02-08]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>
- (28) Cíle AČSS. *AČSS: Asociace českých stavebních spořitel* [online]. Asociace českých stavebních spořitel, b.r., 2014 [cit. 2016-02-08]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>
- (29) Vývoj stavebního spoření: Informace a chronologický přehled o vývoji stavebního spoření. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha 1: Ministerstvo financí České republiky, 2013, 2015-02-23 [cit. 2016-02-14]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni>

7 Přílohy

Seznam příloh

Příloha 1: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR v letech 1993-2003	62
Příloha 2: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR v letech 2004-2014	63
Příloha 3: Tabulka elementárních charakteristik počtu úvěrů celkem.....	64
Příloha 4: Tabulka elementárních charakteristik počtu úvěrů ze stavebního spoření.....	64
Příloha 5: Tabulka elementárních charakteristik počtu překlenovacích úvěrů.....	64
Příloha 6: Tabulka elementárních charakteristik objemu úvěrů celkem (mld. Kč)	65
Příloha 7: Tabulka elementárních charakteristik objemu úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč)	65
Příloha 8: Tabulka elementárních charakteristik objemu překlenovacích úvěrů (mld. Kč)	65
Příloha 9: Graf objemu úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč)	66

		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	206 000	445 350	453 531	660 389	530 176	638 232	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	149,4	139	136,8	140,1	143,2	145,3	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	Počet	219 294	649 400	1 063 849	1 606 104	1 967 849	2 371 816	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831
Přiznaná státní podpora / Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	0	0,284	1,112	2,309	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)		1 295	1 712	2 170	2 795	2 803	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159
Naspořená částka	Objem (mld. Kč)	1,14	6,35	16,33	34,44	59,552	81,731	93,629	110,4	133,309	180,19	236,815
Úvěry celkem	Počet	0	0	880	6 995	81 870	187 245	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740
v tom: ze stavebního spoření		0	0	276	6 390	21 554	70 377	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850
překlenovací		0	0	604	605	60 316	116 868	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890
Úvěry celkem	Objem (mld. Kč)	0	0	0,092	1,316	5,936	17,669	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597
v tom: ze stavebního spoření		0	0	0,008	0,198	0,712	2,79	8,416	14,207	18,522	21,916	25,099
překlenovací		0	0	0,084	1,118	5,224	14,879	17,93	16,804	18,501	24,392	38,498
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	0	0	0,6	3,8	10	21,6	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2	366,1	370,8	336
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	Počet	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367
Přiznaná státní podpora / Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	15,337	16,086	15,772	14,976	14,22	13,262	11,743	10,729	5,29	4,953	4,761
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 312	1 316	1 315
Naspořená částka	Objem (mld. Kč)	287,077	328,987	359,848	384,88	401,061	415,15	430,122	433,433	434,986	429,11	413,576
Úvěry celkem	Počet	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160	752 558
v tom: ze stavebního spoření		549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999	521 312	471 441	425 508
překlenovací		236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660	373 046	343 719	327 050
Úvěry celkem	Objem (mld. Kč)	84,184	108,063	135,45	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115	282,217	261,411	249,625
v tom: ze stavebního spoření		28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,78	55,709	51,74	47,976
překlenovací		55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335	226,508	209,671	201,649
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6	64,9	60,9	60,4

Zdroj: (29) + vlastní zpracování

Příloha 3: Tabulka elementárních charakteristik počtu úvěrů celkem

Rok	t	Úvěry celkem y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	988 353			
2010	2	993 357	5 004	100,51%	0,51%
2011	3	956 659	-36 698	96,31%	-3,69%
2012	4	894 358	-62 301	93,49%	-6,51%
2013	5	815 160	-79 198	91,14%	-8,86%
2014	6	752 558	-62 602	92,32%	-7,68%
Součet	x	5 400 445	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 4: Tabulka elementárních charakteristik počtu úvěrů ze stavebního spoření

Rok	t	Úvěry ze stavebního spoření y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	565 485			
2010	2	564 633	-852	99,85%	-0,15%
2011	3	552 999	-11 634	97,94%	-2,06%
2012	4	521 312	-31 687	94,27%	-5,73%
2013	5	471 441	-49 871	90,43%	-9,57%
2014	6	425 508	-45 933	90,26%	-9,74%
Součet	x	3 101 378	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 5: Tabulka elementárních charakteristik počtu překlenovacích úvěrů

Rok	t	Překlenovací úvěry y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	422 868			
2010	2	428 724	5 856	101,38%	1,38%
2011	3	403 660	-25 064	94,15%	-5,85%
2012	4	373 046	-30 614	92,42%	-7,58%
2013	5	343 719	-29 327	92,14%	-7,86%
2014	6	327 050	-16 669	95,15%	-4,85%
Součet	x	2 299 067	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 6: Tabulka elementárních charakteristik objemu úvěrů celkem (mld. Kč)

Rok	t	Úvěry celkem y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	267,512			
2010	2	293,362	25,850	109,66%	9,66%
2011	3	293,115	-0,247	99,92%	-0,08%
2012	4	282,217	-10,898	96,28%	-3,72%
2013	5	261,411	-20,806	92,63%	-7,37%
2014	6	249,625	-11,786	95,49%	-4,51%
Součet	x	1 647,242	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 7: Tabulka elementárních charakteristik objemu úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč)

Rok	t	Úvěry ze stavebního spoření y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	48,899			
2010	2	53,069	4,170	108,53%	8,53%
2011	3	55,780	2,711	105,11%	5,11%
2012	4	55,709	-0,071	99,87%	-0,13%
2013	5	51,740	-3,969	92,88%	-7,12%
2014	6	47,976	-3,764	92,73%	-7,27%
Součet	x	313,173	x	x	x

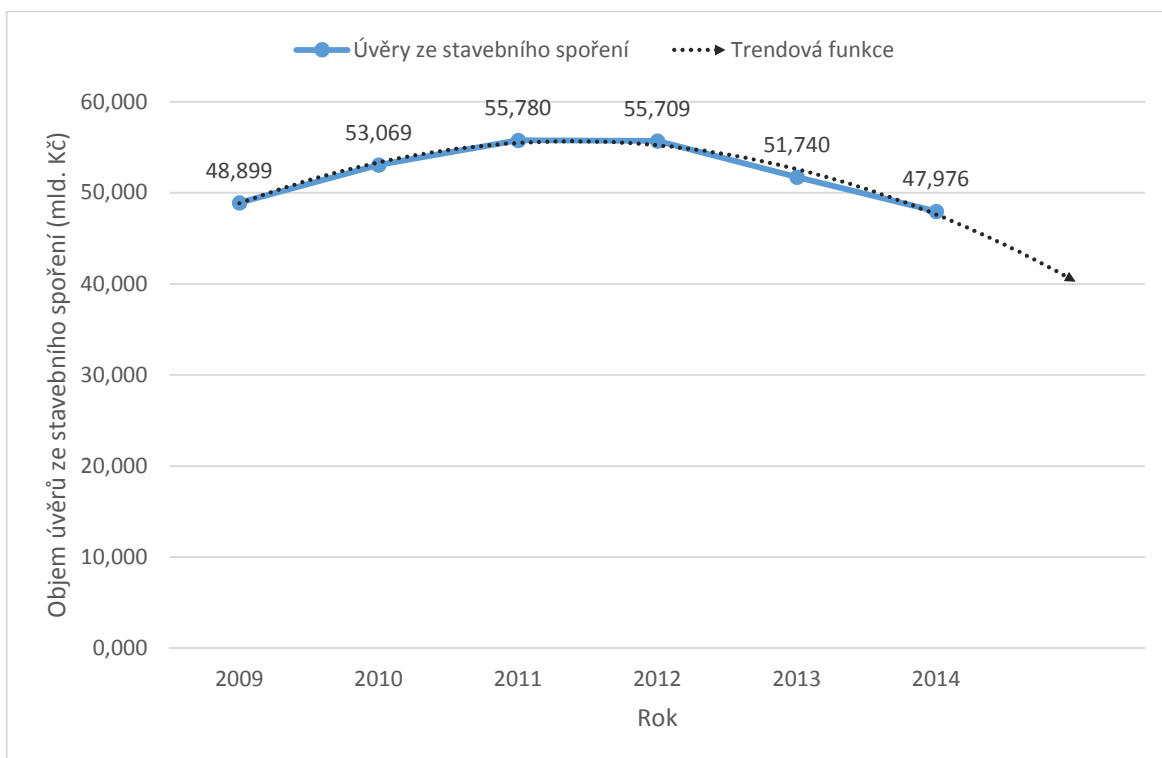
Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 8: Tabulka elementárních charakteristik objemu překlenovacích úvěrů (mld. Kč)

Rok	t	Překlenovací úvěry y_t	1. diference dy_t	Tempo růstu k_t	Tempo přírůstků
2009	1	218,613			
2010	2	240,294	21,681	109,92%	9,92%
2011	3	237,335	-2,959	98,77%	-1,23%
2012	4	226,508	-10,827	95,44%	-4,56%
2013	5	209,671	-16,837	92,57%	-7,43%
2014	6	201,649	-8,022	96,17%	-3,83%
Součet	x	1 334,070	x	x	x

Zdroj: (29), vlastní zpracování

Příloha 9: Graf objemu úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč)



Zdroj: (29), vlastní zpracování