

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

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

Bc. Eva Nepilová

© 2017 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Eva Nepilová

Provoz a ekonomika

Název práce

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

Název anglicky

Statistical analysis of the building savings market in the Czech Republic and its prospects

Cíle práce

Cílem práce je analýza dosavadního vývoje stavebního spoření v České republice na základě relevantních ukazatelů. Řešení bude hledat ekonomické, legislativní, politické a sociální faktory působící na dynamiku ukazatelů. Součástí práce budou statistické předpovědi. Výsledky analýz budou využity k formulaci návrhů, doporučení a perspektiv pro financování vlastního bydlení.

Metodika

Podkladové údaje budou získány z výročních zpráv stavebních spořitelen a z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem financí ČR a Asociací českých stavebních spořitelen. Vytvořená databáze bude statisticky analyzována pomocí metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram:

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2016-09/2016

Předložení konečné podoby literární rešerše: 10/2016

Výběr a zpracování dat: 08/2016-01/2017

Předložení konečné podoby diplomové práce: 02/2017

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Stavební spoření, stavební spořitelna, státní podpora, cílová částka, úroková sazba, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, finance, bydlení, statistická analýza, časové řady.

Doporučené zdroje informací

DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření. Praha: Grada Publishing, 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.

DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření: výhody a rizika. Praha: Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.

HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; FISCHER, Jakub. Statistika pro ekonomy. 8.vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 420 s. ISBN 978-80946-43-6.

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

LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2014. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.

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

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. Stavíme, financování bydlení. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 25. 11. 2016

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 25. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2017

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 27. 3. 2017

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení, vstřícný přístup a cenné rady, které mi poskytla nejen při zpracování diplomové práce, ale i během studia.

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

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou stavebního spoření v České republice. Nejprve je popsán vývoj makroekonomických ukazatelů ovlivňujících stavební spoření. V práci je provedena statistická analýza vývoje trhu se stavebním spořením v České republice v letech 1997 až 2015. Na základě analýzy časových řad je charakterizován dosavadní vývoj ukazatelů týkajících se smluv o stavebním spoření, státní podpory a úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření. U vybraných ukazatelů je odhadnut jejich pravděpodobný budoucí vývoj. Vývoj úvěrů ze stavebního spoření je srovnán s vývojem hypotečních úvěrů. V závěru práce jsou porovnány jednotlivé stavební spořitelny působící na českém trhu. Nejdříve jsou porovnány na základě finančních ukazatelů vypovídajících o jejich hospodaření. Poté je analyzován vývoj počtu smluv a poskytnutých úvěrů u jednotlivých spořitelen v letech 2004 až 2015 a je stanoven podíl stavebních spořitelen na trhu. Na základě provedené analýzy jsou formulovány perspektivy dalšího vývoje stavebního spoření.

Klíčová slova

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

Statistical analysis of the building savings market in the Czech Republic and its prospects

Summary

This thesis deals with the issue of building savings in the Czech Republic. At first, there is described the development of macroeconomic indicators influencing the building savings. In this thesis is performed statistical analysis of development of building savings in the Czech Republic in the years 1997 – 2015. Based on the analysis of time series there is characterized existing development of indicators related to building savings contracts, state contribution and loans provided from building savings. The probable future development of selected indicators is estimated. The development of building savings loans is compared with development of mortgage loans. The final part of thesis compares particular building societies operating on the Czech market. First, they are compared on the basis of financial indicators reporting their economy. Then there is analyzed development of contracts and provided loans by the particular building societies in the years 2004 – 2015 and there is established the market position of the particular building societies. On the basis of the analysis there are formulated perspectives of further development.

Keywords

Building savings, building society, state contribution, target amount, interest rate, building savings loan, bridging loan, housing finance, statistical analysis, time series.

OBSAH

1 ÚVOD	12
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
2.2.1 Analýza časových řad	14
3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	17
3.1 Historie stavebního spoření.....	17
3.2 Stavební spoření v České republice	18
3.3 Charakteristika stavebního spoření	20
3.3.1 Účastník stavebního spoření	21
3.3.2 Smlouva o stavebním spoření.....	21
3.3.3 Fáze stavebního spoření.....	22
3.3.4 Cílová částka.....	22
3.3.5 Tarify stavebního spoření	23
3.3.6 Státní podpora	23
3.3.7 Úrokové sazby a poplatky.....	24
3.3.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	25
3.4 Úvěry v rámci stavebního spoření.....	26
3.4.1 Úvěr ze stavebního spoření.....	26
3.4.2 Překlenovací úvěr	27
3.4.3 Bytové potřeby.....	27
3.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření	28
3.6 Faktory ovlivňující stavební spoření	29
4 STAVEBNÍ SPOŘITELNY NA ČESKÉM TRHU	32
4.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	32
4.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.....	32
4.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	33
4.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	33
4.5 Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.	34
5 ANALÝZA VÝVOJE TRHU SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM V ČR	35
5.1 Vývoj makroekonomických ukazatelů.....	35
5.2 Analýza vývoje základních ukazatelů stavebního spoření.....	38
5.2.1 Smlouvy o stavebním spoření.....	38

5.2.2	Státní podpora stavebního spoření	46
5.2.3	Úvěry v rámci stavebního spoření	50
5.3	Porovnání stavebních spořitelů v ČR	62
5.3.1	Základní finanční ukazatele	62
5.3.2	Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření.....	66
5.4	Perspektivy dalšího vývoje, návrhy a doporučení.....	76
6	ZÁVĚR.....	78
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82
8	PŘÍLOHY	85

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Vývoj meziročních změn HDP ve stálých cenách v letech 1997 – 2015 (v %)	35
Graf 2 – Vývoj míry inflace v letech 1997 – 2015 (v %)	36
Graf 3 – Vývoj míry nezaměstnanosti v letech 1997 – 2015 (v %)	37
Graf 4 – Vývoj meziročních změn průměrné reálné mzdy v letech 1997 – 2015 (v %)	37
Graf 5 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 – 2015	38
Graf 6 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv a smluv ve fázi spoření v letech 1997 – 2015	40
Graf 7 – Vývoj průměrné cílové částky u nových smluv v letech 1997 – 2015 (v tis. Kč)	41
Graf 8 – Průběh kvadratické funkce u nově uzavřených smluv v letech 2004 – 2015	43
Graf 9 – Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření	44
Graf 10 – Průběh kvadratické funkce u počtu smluv ve fázi spoření v letech 1997 – 2015	45
Graf 11 – Predikce vývoje celkového počtu smluv ve fázi spoření	46
Graf 12 – Vývoj vyplacené státní podpory v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)	46
Graf 13 – Vývoj průměrné výše státní podpory v letech 1997 – 2014 (v Kč)	48
Graf 14 – Vývoj počtu poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015	50
Graf 15 – Vývoj objemu úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)	52
Graf 16 – Vývoj objemu úvěrů v rámci stavebního spoření a celkové naspořené částky na stavebním spoření v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)	52
Graf 17 – Podíl objemu úvěrů a naspořené částky v letech 1997 – 2015 (v %)	53
Graf 18 – Průběh kvadratické funkce u úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997 – 2015	54
Graf 19 – Průběh kvadratické funkce u překlenovacích úvěrů v letech 1997 – 2015	55
Graf 20 – Predikce vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů	56
Graf 21 – Struktura poskytnutých úvěrů podle účelu použití v letech 2004 – 2015 (v %)	57
Graf 22 – Srovnání počtu poskytnutých úvěrů stavebních spořitelů a hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015	59
Graf 23 – Srovnání průměrných ročních úrokových sazeb úvěrů na bydlení (v % p.a.)	59
Graf 24 – Srovnání objemu poskytnutých úvěrů stavebních spořitelů a hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015	61
Graf 25 – Kapitálová přiměřenost stavebních spořitelů v roce 2004 a 2015 (v %)	63
Graf 26 – Bilanční suma stavebních spořitelů v roce 2004 a 2015 (v mld. Kč)	63
Graf 27 – ROAA stavebních spořitelů v roce 2004 a 2015 (v %)	64
Graf 28 – ROAE stavebních spořitelů v roce 2004 a 2015 (v %)	64
Graf 29 – Zisk po zdanění za účetní období v roce 2004 a 2015 (v mil. Kč)	65
Graf 30 – Čistý zisk na jednoho zaměstnance v roce 2004 a 2015 (v mil. Kč)	66
Graf 31 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv u stavebních spořitelů v letech 2004 – 2015	67

Graf 32 – Vývoj počtu platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015	69
Graf 33 – Vývoj počtu aktivních úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015	70
Graf 34 – Vývoj objemu úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015 (v mld. Kč).....	72
Graf 35 – Podíly stavebních spořitelen na jednotlivých ukazatelích v roce 2015	73
Graf 36 – Vývoj podílu úvěrů na vkladech u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015 (v %)....	74

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech.....	18
Tabulka 2 – Elementární charakteristiky nově uzavřených smluv v letech 1997 – 2015	39
Tabulka 3 – Elementární charakteristiky průměrné cílové částky v letech 1997 – 2015.....	42
Tabulka 4 – Porovnání trendových funkcí	42
Tabulka 5 – Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření	43
Tabulka 6 – Porovnání trendových funkcí	44
Tabulka 7 – Predikce vývoje celkového počtu smluv ve fázi spoření	45
Tabulka 8 – Elementární charakteristiky vyplacené státní podpory v letech 1997 – 2015	47
Tabulka 9 – Elementární charakteristiky průměrné státní podpory v letech 1997 – 2014.....	49
Tabulka 10 – Elementární charakteristiky počtu poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015	51
Tabulka 11 – Porovnání trendových funkcí	54
Tabulka 12 – Predikce vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření	55
Tabulka 13 – Porovnání trendových funkcí	55
Tabulka 14 – Predikce vývoje počtu překlenovacích úvěrů	56
Tabulka 15 – Počet poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen a počet hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015	58
Tabulka 16 – Objem poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen a objem hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015	60
Tabulka 17 – Základní charakteristiky počtu nově uzavřených smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015	68
Tabulka 18 – Základní charakteristiky počtu platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015.....	69
Tabulka 19 – Základní charakteristiky počtu aktivních úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015.....	71
Tabulka 20 – Základní charakteristiky celkového objemu úvěrů (v mld. Kč) u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015	72

1 ÚVOD

Otázku financování bydlení řeší ve svém životě každý člověk. Výdaje na vlastní bydlení jsou jedny z nejvyšších a často se tak stává, že lidé nemají dostatek vlastních peněžních prostředků na koupi domu či bytu, a proto musí zvolit financování z cizích zdrojů. Na trhu je na výběr několik různých variant. Jednou z nejčastěji využívaných možností financování vlastního bydlení je stavební spoření a s ním spojený úvěr ze stavebního spoření.

Stavební spoření má v zahraničí mnohaletou tradici. V České republice vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření v roce 1993. Jedná se o zvláštní bankovní produkt, který poskytují pouze stavební spořitelny. Stavební spoření je určeno všem vrstvám obyvatelstva bez rozdílu věku. Jeho hlavní myšlenkou je poskytování finančních prostředků na bydlení za stabilních podmínek, které jsou výhodnější než u jiných běžných bankovních produktů. Je v zájmu státu, aby byly finanční prostředky na bydlení dostupné co nejvíce lidem. Stavební spoření je tedy podporováno formou státních příspěvků. Tento produkt umožňuje účastníkům nejen získání prostředků na financování bydlení, ale také zhodnocení vkládaných peněz bez nutnosti využití na bytové potřeby. Stavební spoření je možné založit i dětem a vytvořit jim tak finanční rezervu do budoucnosti.

K financování vlastního bydlení jsou kromě úvěrů ze stavebního spoření často využívány i hypoteční úvěry. Mezi těmito konkurenčními produkty je několik rozdílů. Hypoteční úvěry jsou většinou poskytovány na vyšší částky a jejich získání je podmíněno zástavou nemovitosti, proto mohou být pro některé klienty nedostupné. Získání úvěru ze stavebního spoření může být pro mnoho účastníků jednodušší, avšak časově náročnější. Podmínkou je uzavřená smlouva o stavebním spoření a určitá doba spoření. Úvěry jsou poskytovány pouze do výše cílové částky, kterou si účastník určí při uzavírání smlouvy. Alternativou, kterou nabízejí stavební spořitelny, jsou úvěry překlenovací. Pomocí nich je možné překlenout období do splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru. Lze tedy finanční prostředky získat dříve, ale z pravidla s vyšším úrokem.

Během fungování stavebního spoření v České republice došlo k několika novelám zákona, které upravily jeho podmínky. I přes veškeré dosavadní změny, mezi které patří snížení státní podpory či prodloužení vázací lhůty, je však stavební spoření stále velmi výhodným a zajímavým finančním produktem na trhu.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je analýza vývoje trhu se stavebním spořením v České republice na základě relevantních ukazatelů. Pomocí statistických metod analýzy časových řad bude popsán dosavadní vývoj počtu nově uzavřených smluv, počtu smluv ve fázi spoření, výše průměrné cílové částky, vyplacené státní podpory, průměrné výše státní podpory, počtu poskytnutých úvěrů a objemu úvěrů v rámci stavebního spoření. Součástí práce budou statistické předpovědi budoucího vývoje vybraných ukazatelů. Budou identifikovány ekonomické, legislativní a politické faktory ovlivňující vývoj stavebního spoření. V práci budou porovnány jednotlivé stavební spořitelny působící na českém trhu na základě finančních ukazatelů a bude analyzován vývoj počtu uzavřených smluv a vývoj počtu a objemu poskytnutých úvěrů u jednotlivých spořitelén. Bude zhodnocena současná situace na trhu se stavebním spořením v České republice a na základě výsledků provedené analýzy budou popsány perspektivy stavebního spoření a formulovány návrhy a doporučení.

2.2 Metodika

Teoretická část práce bude zpracována na základě prostudování odborné literatury, zákonů a internetových zdrojů týkajících dané problematiky. Praktická část bude vycházet z veřejně dostupných dat z let 1997 až 2015. Podkladové údaje budou získány z výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelén, z výročních zpráv Asociace českých stavebních spořitelén, z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem financí ČR a z dat Českého statistického úřadu. Vytvořená databáze bude statisticky analyzována pomocí metod z oblasti časových řad a indexní analýzy. Pro výpočty a zpracování dat bude využit statistický software Statistica 12 a program Microsoft Office Excel.

2.2.1 Analýza časových řad

Časová řada je charakterizována jako posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času od minulosti k přítomnosti. Analýzou časových řad se pak rozumí soubor metod, které slouží k popisu těchto řad. (Hindls, 2000)

Elementární charakteristiky časových řad

Pro získání základních informací o charakteru a chování ukazatele v časové řadě slouží vizuální analýza a elementární statistické charakteristiky. V diplomové práci byly použity diference prvního a druhého řádu, koeficient růstu, průměrný koeficient růstu a bazický index.

- **První absolutní diference** udává, o kolik se změnila hodnota ukazatele v čase t oproti období bezprostředně předcházejícímu. Jedná se o meziroční přírůstky (úbytky) v časové řadě vyjádřené v absolutních hodnotách.

$$\Delta_t^1 = y_t - y_{t-1}, t = 2, 3, \dots, n$$

- **Druhá absolutní diference** udává, o kolik se změnil současný přírůstek (úbytek) od přírůstku (úbytku) minulého. Jde o rozdíl mezi prvními absolutními diferencemi ukazatelů v časové řadě jdoucimi po sobě.

$$\Delta_t^2 = \Delta_t^1 - \Delta_{t-1}^1, t = 3, 4, \dots, n$$

- **Koeficient růstu (řetězový index)** je podílem hodnoty časové řady v čase t a hodnoty předcházejícího období $t-1$. Vyjádřen v procentech charakterizuje relativní tempo růstu nebo poklesu daného ukazatele.

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

- **Průměrný koeficient růstu** je geometrickým průměrem jednotlivých koeficientů růstu za celou časovou řadu.

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{k_1 k_2 \dots k_{n-1}} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

- **Bazický index** udává relativní změnu mezi hodnotou v čase t a hodnotou ve zvoleném výchozím období. Vyjadřuje se v procentech.

$$b_i = \frac{y_t}{y_0}$$

Dekompozice časové řady

V časových řadách je možné rozlišit čtyři složky: trendovou, sezónní, cyklickou a náhodnou. **Trendová složka** vyjadřuje hlavní tendenci vývoje sledovaného ukazatele v čase. Trend bývá rostoucí či klesající. V případě, že hodnoty časové řady kolísají kolem určité úrovně, jedná se o časovou řadu s konstantním trendem. **Sezónní složka** je pravidelně se opakující odchylka od trendu a je obvykle patrná u krátkodobých časových řad. **Cyklická složka** vyjadřuje dlouhodobé kolísání okolo trendu s periodicitou delší než jeden rok, vyskytuje se u dlouhodobých časových řad. **Náhodná složka** je část řady, která zbývá po vyloučení trendové, sezónní a cyklické složky. Je to veličina, kterou není možné popsat žádnou funkcí času. (Hindls, 2000)

Analýza trendu

Popis tendence vývoje časové řady je jedním z nejdůležitějších úkolů analýzy. Nejčastěji se k popisu trendu používá vyrovnání časové řady matematickou funkcí. V práci bude využito pět základních trendových funkcí:

- **Lineární funkce:** $y' = a + bt$
- **Logaritmická funkce:** $y' = a + b \log t$
- **Kvadratická funkce:** $y' = a + bt + ct^2$
- **Mocninná funkce:** $y' = at^b$
- **Exponenciální funkce:** $y' = ab^t$

Při výběru vhodného modelu trendu se využívá **index determinace**, číslo splňující relaci $0 \leq I^2 \leq 1$. Vzorec má tvar: $I^2 = 1 - \frac{\sum_{t=1}^n (y_t - y')^2}{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}$, $t = 1, 2, \dots, n$.

Index determinace vyjadřuje, jak zvolená trendová funkce odpovídá skutečnému trendu. Hodnota I^2 by měla být co nejvyšší. Čím je hodnota bližší jedné, tím model přesněji vystihuje vývoj zkoumaného jevu. (Hindls, 2007)

Extrapolace časových řad

Analýza časových řad slouží i k předpovídání budoucího vývoje. Základem statistického prognózování je metoda extrapolace, která spočívá v tom, že se stanoví základní tendence ve vývoji sledovaného ukazatele v rámci zvoleného časového období a predikcí je pak extrapolovaný trend. V této práci budou provedeny bodové a intervalové predikce na následující dvě období s využitím statistického softwaru. Bodový odhad uvádí jedno konkrétní číslo, které by se mělo blížit skutečné hodnotě, zatímco intervalový odhad charakterizuje parametr intervalem, který s velkou pravděpodobností obsahuje skutečnou hodnotu. V práci je použita 95 % pravděpodobnost, tedy hladina významnosti $\alpha = 0,05$. Délka intervalu vypovídá o přesnosti odhadu. Čím kratší interval, tím přesnější je odhad. (Hindls, 2007)

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

3.1 Historie stavebního spoření

Základní myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie, kde v roce 1775 v Birminghamu vznikla historicky první stavební spořitelna Kentley's Building Society. Členové tohoto sdružení poskytovali vklady do fondu, ze kterého byly následně financovány úvěry na bytové účely. Vznik podobných spolků byl dán nejen potřebou financování bydlení, ale i rozvíjejícím se podnikáním drobných řemeslníků. Vzájemná spolupráce a pomoc byla jednou z mála možností, jak získat potřebné finanční prostředky. (Kielar, 2010)

Mnohaletou historii má stavební spoření v Německu, kde první spořitelnu založil pastor von Bondeschwingh v roce 1885 v Bielefeldu. Velký rozmach stavebního spoření nastal po první světové válce. Za iniciátora myšlenky stavebního spoření, téměř takového jak ho známe dnes, je považován Georg Krapp, který v roce 1921 založil první sdružení provozující stavební spoření jako lokální bankovní produkt ve vesnici Wüstenrot nedaleko Stuttgartu. (Prčík, 2002)

Princip stavebního spoření vycházel z dohody pěti sedláků. Každý z nich si chtěl postavit chalupu, ale peníze by si každý sám byl schopen našetřit přibližně za pět let, tedy ročně jednu pětinu. Dohromady však byli schopni dát peníze na jeden dům již za jeden rok a tak se dohodli, že každý rok se sejdou a vylosují jednoho, který si za společně ušetřené peníze chalupu postaví. Ten z nich, který měl nejmenší štěstí, získal dům až po pěti letech, ale všichni ostatní získali chalupu dříve, než kdyby si spořili každý zvlášť. Nápad si potvrdili písemnou smlouvou a uskutečnili tak. Jelikož se tento systém osvědčil, začaly ho využívat i další skupinky občanů a postupně se změnil v bankovní produkt nově vznikajícího speciálního peněžního ústavu, zabývajícího se nejen úschovou peněz, ale i sepisováním smluv a organizací stavební výroby. Postupem času bylo místo losování zavedeno hodnotící číslo, které sloužilo jako kritérium pro získání úvěru. Systém střádání peněz na bydlení se během dalších let velmi rozšířil nejen z geografického hlediska, ale i co se týče různých možností, ze kterých si každý může vybrat. (Doucha, 1999)

Jelikož mělo stavební spoření velký přínos pro rozvoj a dostupnost bydlení, začal ho postupně podporovat také stát, který v podpoře spoření viděl účinný nástroj pro zlepšení

možností financování bydlení. I v dnešní době je stavební spoření přínosné, je účinným nástrojem pro zlepšování bytové situace obyvatel a je dostupné i pro lidi s nižšími příjmy. (Prčík, 2002)

3.2 Stavební spoření v České republice

Základy stavebního spoření v České republice byly položeny v roce 1993, kdy vstoupil v platnost 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. Při jeho tvorbě se vycházelo z osvědčeného německého modelu. I když se jednalo o zcela nový produkt, stavební spoření se velmi rychle stalo jedním z nejoblíbenějších bankovních produktů. (Lukáš, Kielar, 2014)

Od roku 1993 byl zákon o stavebním spoření několikrát novelizován. V roce 1995 byl zákon novelizován zákonem č. 83/1995 Sb., kdy nejvýznamnější bylo ustanovení o možnosti poskytovat překlenovací úvěry. Podstatné změny přinesla novelizace zákonem č. 423/2003 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2004. Tyto změny základních parametrů stavebního spoření jsou zachyceny v tabulce 1. Výše státní podpory se snížila z původních 25 % na 15 % a doba spoření pro získání státní podpory se zvýšila z 5 na 6 let.

Tabulka 1 – Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

	do 31. 12. 2003	od 1. 1. 2004	od 1. 1. 2011*
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podporu lze nárokovat na více smluv	ne	ano	ano
Zdanění úroků	-	-	15 %

* platí pro všechny smlouvy, včetně těch, které byly uzavřeny před tímto datem

Zdroj: Lukáš, Kielar, 2014

Další novela č. 292/2005 Sb. ukládá povinnost jasně ve smlouvě stanovit výši poplatků za vedení účtu stavebního spoření a stanovuje pravidla pro úročení záloh státní

podpory. V roce 2011 vstoupila v platnost novela č. 348/2010 Sb., která snížila výši státní podpory na 10 %, a dále byly připsané úroky zdaněny 15 % sazbou. Od roku 2014 nastaly změny v souvislosti s novým občanským zákoníkem. Největší změnou je nový postup při smrti účastníka. (Lukáš, Kielar, 2014)

Stavební spoření v České republice smějí poskytovat pouze stavební spořitelny. Po přijetí zákona o stavebním spoření vzniklo v letech 1993 až 1994 šest stavebních spořitelen. V roce 2008 však došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny, takže dnes působí na českém trhu celkem pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. (Kielar, 2010)

Stavební spořitelny jsou specializovanými bankami, které mají přesně vymezený rozsah činností. Podléhají nejen zákonu o stavebním spoření, ale i zákonu č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění. (Prčík, 2002)

Kromě přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření může stavební spořitelna dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření:

- *„poskytovat úvěry osobám, jejichž výroby a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,*
- *přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,*
- *poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření,*
- *obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,*
- *obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,*
- *obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními*

institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,

- *provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,*
- *poskytovat bankovní informace,*
- *uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,*
- *vykonávat finanční makléřství.“*

Všechny stavební spořitelny na českém trhu jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS), která vznikla v roce 2010. Jejím posláním je „*snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření*“. Spolupracuje s orgány státní správy, udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen. (AČSS)

3.3 Charakteristika stavebního spoření

Definice stavebního spoření dle Asociace českých stavebních spořitelen říká, že se jedná o „*účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.*“ (AČSS)

Mezi hlavní cíle stavebního spoření, které účastníci sledují, lze zařadit především:

- výhodné a bezpečné uložení peněžních prostředků, neboť úrok poskytovaný stavební spořitelnou spolu se státní podporou představuje výhodné zhodnocení úspor,
 - získání úrokově zvýhodněného úvěru na financování bytových potřeb.
- (Radová, 2013)

3.3.1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky či občan Evropské unie s povolením k pobytu na území ČR, pokud má přidělené rodné číslo. Účastníkem může být i nezletilá osoba, pokud za ni smlouvu o stavebním spoření uzavírá její zákonný zástupce. Dále se dle novely zákona může stát účastníkem i právnická osoba se sídlem na území ČR a přiděleným identifikačním číslem organizace. Za právnickou osobu uzavírá smlouvu vždy osoba oprávněná za ni jednat. (Prčík, 2002)

3.3.2 Smlouva o stavebním spoření

O způsobu ukládání peněz na stavební spoření je nutné uzavřít smlouvu se stavební spořitelnou, ve které se účastník zaváže ukládat dohodnutou částku. Vedle obvyklých náležitostí smlouva o stavebním spoření obsahuje výši cílové částky, kterou si účastník zvolí, prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu, výši pravidelné úložky, podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky, úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěrů ze stavebního spoření. (Doucha, 1995)

Kromě výše uvedeného jsou součástí smlouvy Všeobecné obchodní podmínky (VOP). Jedná se o pravidla stavebního spoření, která si sestavuje každá stavební spořitelna a uvádí v nich vlastní nabídku a postupy volitelné v rámci zákona. Všeobecné obchodní podmínky schvaluje pro každou spořitelnu Ministerstvo financí ČR po dohodě s Českou národní bankou. (Doucha, 1999)

Všeobecné obchodní podmínky musí dle §7 zákona č. 96/1993 Sb. obsahovat minimálně tyto informace:

- podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky 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.

Každý občan České republiky má právo na sjednání libovolného počtu smluv o stavebním spoření u různých stavebních spořitelen podle své úvahy. Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu neurčitou. (Vichnarová, Nováková, 2007)

3.3.3 Fáze stavebního spoření

Produkt stavebního spoření se dělí do dvou fází. Dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření začíná první fáze – spoření. Klient spoří buď v pravidelných měsíčních splátkách, nebo formou jednorázového vkladu. Délka této fáze není nijak omezena a trvá většinou několik let a absolvují ji všichni účastníci. Je na rozhodnutí účastníka, jakým způsobem tuto fázi ukončí. Řada účastníků smlouvu uzavírá s cílem pouze spořit. Označují se za „přátelské účastníky“. Používají stavební spoření pouze ke zhodnocování svých vkladů, ale nečerpají úvěr. (Dvořák, 2005)

Pokud má účastník zájem o získání úvěru ze stavebního spoření, může jej získat přidělením cílové částky, čímž vstupuje do druhé fáze – úvěrové. Po přidělení cílové částky je účastníkovi vyplacena naspořená částka, a pokud má uzavřenou úvěrovou smlouvu, může čerpat úvěr ze stavebního spoření. Úvěrová fáze není pro účastníky stavebního spoření povinná. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.3.4 Cílová částka

Cílová částka je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Představuje celkovou částku, kterou může účastník stavebního spoření získat na financování bytových potřeb. Jde o součet vkladů účastníka, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Výši cílové částky si vždy určí sám účastník na základě svých záměrů a potřeb, stavební spořitelny omezují pouze její minimální výši (obvykle mezi 20 000 až 50 000 Kč). Cílová částka ovlivňuje řadu dalších parametrů, především poplatek za uzavření smlouvy, který je úměrný výši cílové částky (většinou 1 %). Od výše cílové částky se odvozuje výše pravidelných úložek a výše splátek úvěru. Naspořená částka dle zákona nesmí převýšit cílovou částku. Pokud dojde k tzv. přespoření cílové částky, musí účastník spoření cílovou částku navýšit nebo ji může automaticky navýšit stavební spořitelna (dle VOP). Změnit výši cílové částky lze pouze během spořicí fáze stavebního spoření, tedy do okamžiku přidělení cílové částky. (Prčík, 2002)

3.3.5 Tarify stavebního spoření

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření si kromě cílové částky účastník volí tarif, ve kterém chce spořit. Tarif určuje základní parametry pro spoření (výši úrokové sazby, měsíční úložky) a podmínky pro získání úvěru a jeho splácení (úrokovou sazbu úvěru, výši měsíční splátky). Podrobné informace o tarifech musí být obsahem Všeobecných obchodních podmínek. (Lukáš, Kielar, 2014)

Jednotlivé stavební spořitelny nabízejí svým klientům různé tarify (varianty) stavebního spoření dle potřeb a záměrů, ke kterým budou chtít využít své peněžní prostředky. Tarif se liší především pro účastníky, kteří budou chtít pouze spořit, a pro ty, co mají zájem o výhodný úvěr. Klienti si nejčastěji vybírají stavební spořitelnu, do které uloží své peněžní prostředky, na základě následujících kritérií:

- úroky z vkladů / úroky z úvěru v %,
- podíly úvěru na cílové částce v %,
- doba splácení půjčky v letech (individuální pro účastníka). (Doucha, 1999)

3.3.6 Státní podpora

Státní podpora je zásadním prvkem stavebního spoření, jelikož rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti tohoto produktu. Bez podpory by se stavebním spořitelnám nejspíše nepodařilo přilákat tak velké množství klientů, státní podpora znamená zajímavý výnos pro klienty. (Srový, 2009)

Státní podporu může získat pouze fyzická osoba, která si sjedná smlouvu o stavebním spoření, právnická osoba na státní podporu nemá nárok. Může ji získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR, nebo
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem. (Janda, 2011)

Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedeno, zda účastník na tuto konkrétní smlouvu žádá či nežadá státní podporu. Je možné mít souběžně několik smluv, na které je nárokována státní podpora. Státní podpora bývá zpravidla připisována koncem dubna následujícího roku. Částka státní podpory na účtu stavebního spoření je pouze zálohou,

která je účastníkovi vyplacena pouze v případě, že splní podmínky dané zákonem. (Lukáš, Kielar, 2014)

Pokud účastník stavebního spoření nebude žádat o úvěr (tzv. přátelský účastník), nesmí nakládat s vloženými peněžními prostředky po dobu šesti let. Pokud účastník nedodrží tuto vázací lhůtu a vybere peníze předčasně, ztrácí nárok na státní podporu. Pokud účastník žádá o úvěr, je pro zachování nároku na státní podporu povinen použít celou naspořenou částku i poskytnutý úvěr na bytové potřeby. (Syrový, Tyl, 2011)

Výše státní podpory se během několika let fungování stavebního spoření postupně snižovala. U smluv uzavřených do konce roku 2003 činila státní podpora 25 % z ročně naspořené částky, nejvýše však 4 500 Kč a vázací lhůta byla 5 let. V praxi to znamenalo, že pro získání maximální možné státní podpory stačilo našetřit 18 000 Kč. Od roku 2004 je vázací lhůta dlouhá 6 let a státní podpora se snížila na 15 %, nejvýše však 3 000 Kč ročně. (Janda, 2011)

Od 1. ledna 2011 činí státní podpora 10 % z ročně naspořené částky u stavební spořitelny, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Maximální podpora je tedy 2 000 Kč ročně na poplatníka. Částka přesahující 20 000 Kč se pro přiznání podpory převádí do následujícího roku. Základ, ze kterého se státní podpora počítá, jsou vklady účastníka zvýšené o úroky a snížené o poplatky. (Syrový, Tyl, 2011)

3.3.7 Úrokové sazby a poplatky

Smlouva o stavebním spoření musí ze zákona obsahovat úrokovou sazbu z vkladů i úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření. Jejich výše je stanovena spořitelnou rozdílně pro různé tarify, obvykle 2-4 % p. a. pro vklady a 4-7 % p. a. pro úvěry. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami nesmí být větší než 3 procentní body. Toto zákonné rozpětí zajišťuje, že pokud stavební spořitelna nabízí nízké úroky z vkladů, musí nabízet také nízké úroky z úvěrů. Úrokové sazby jsou sjednávány jako pevné na celou dobu spoření i splácení úvěru. Pokud však účastník smlouvy spoří nejméně 6 let a splnil podmínky pro přidělení cílové částky, ale nevyužije možnosti čerpat úvěr a dále spoří, má stavební spořitelna právo změnit úrokovou sazbu z vkladů. (Dvořák, 2005)

Poplatky, které si stavební spořitelny účtují za své služby, jsou upraveny zákonem a musí být stanoveny ve smlouvě o stavebním spoření. Prvním poplatkem bývá poplatek za uzavření smlouvy obvykle ve výši 1 % z cílové částky. Při zvýšení cílové částky hradí

účastník poplatků úměrný zvýšení, tedy dané procento z rozdílu mezi novou a původní cílovou částkou. Při snížení cílové částky se dříve uhrazený poplatek nevrací. Dalším poplatkem je poplatek za vedení účtu. Bývá ve výši kolem 300 Kč ročně (či 25 Kč měsíčně) a jeho výše je obvykle shodná pro účet ve fázi spořicí i úvěrové. Regulace výše poplatků se však nevztahuje na poplatky za služby, které nejsou pro vedení účtu nezbytně nutné. Další poplatky (např. za duplikát výpisu z účtu) mohou být účtovány dle aktuálního sazebníku poplatků dané stavební spořitelny. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.3.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Způsoby ukončení smlouvy se mohou u jednotlivých spořitelen lišit a vždy jsou popsány ve Všeobecných obchodních podmínkách. Smlouva o stavebním spoření může být ukončena:

- výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- splacením úvěru ze stavebního spoření,
- odstoupením od smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- úmrtím účastníka,
- dohodou smluvních stran,
- zánikem právnické osoby, která je účastníkem. (Lukáš, Kielar, 2014)

V případě výpovědi smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou zpravidla platí tříměsíční výpovědní lhůta pro obě strany. Při výpovědi smlouvy je třeba dbát na dodržení vázací lhůty, která je podmínkou pro výplatu státní podpory. Některé spořitelny si v případě výpovědi před uplynutím zákonné vázací lhůty účtují poplatek za předčasnou výpověď. Ačkoliv to zákon nezakazuje, stavební spořitelny neumožňují vybrat z účtu pouze část peněžních prostředků. Účastník musí smlouvu vypovědět a pak jsou mu veškeré prostředky ze stavebního spoření převedeny na jeho účet. V případě smrti účastníka stavební spoření končí a naspořená částka (případně poskytnutý úvěr) se stává součástí pozůstalosti. V tomto případě je vyplacena naspořená částka včetně záloh státní podpory i tehdy, když smlouva o stavebním spoření trvala méně než šest let. Tento postup je platný od 1. 1. 2014 a již neumožňuje dědit smlouvu o stavebním spoření, dědic nemůže pokračovat ve spoření a následně čerpat úvěr. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.4 Úvěry v rámci stavebního spoření

Poskytování úvěrů ze stavebního spoření je hlavním účelem produktu stavebního spoření. Fáze spoření je pouze prostředkem, kterým stavební spořitelna získá finanční zdroje pro poskytování úvěrů. Stavební spořitelny v ČR nabízí pouze dva základní typy úvěrů - úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Prostředky z těchto úvěrů musí být použity pouze na bytové potřeby. (Prčík, 2002)

3.4.1 Úvěr ze stavebního spoření

Nárok na využití úvěru ze stavebního spoření nevznikne účastníkovi stavebního spoření ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření, ale až na základě tzv. přidělení cílové částky. Přidělením cílové částky stavební spořitelna stvrzuje, že má dostatek finančních prostředků pro vyplacení cílové částky danému účastníkovi. Část cílové částky tvoří naspořené vklady a zbytek je částka úvěru. Naspořené vklady účastníka mohou být vyplaceny bezprostředně po přidělení, úvěr je však možno vyplatit až po uzavření úvěrové smlouvy. Vlastní poskytnutí úvěru je proces, který probíhá stejně jako v klasické bance. Účastník musí prokázat dostatečné příjmy na splácení a musí také úvěr vhodným způsobem zajistit např. zástavním právem k nemovitosti nebo ručitelem. (Lukáš, Kielar, 2014)

Pro přidělení cílové částky musí účastník splnit tři základní podmínky:

- spořit v délce minimálně dvou let,
- naspořit minimální částku danou spořitelnou (dána procentem s cílové částky, nejčastěji 40 %),
- dosáhnout určité výše hodnotícího čísla. (Kociánová, 2012)

Hodnotící číslo je objektivním ukazatelem pro přidělení úvěru. V jeho výši se odráží, jak dlouho a jak vysokými částkami účastník spoří. Hodnotící číslo roste:

- s časem (po 3 letech je vyšší než po 2),
- s výší vkladu (při naspoření 60 % z cílové částky je vyšší než při naspoření pouze 40 %),
- s včasností vkladu (při vkladech na počátku roku je vyšší),
- se zvoleným tarifem. (Srový, 2009)

Každá spořitelna má jiný způsob výpočtu hodnotícího čísla, může se proto stát, že dva klienti různých stavebních spořitelen dosáhnou na úvěr při jinak shodných podmínkách v jinou dobu. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Doba splatnosti úvěru je doložena z výše splátky, výše čerpaného úvěru a úrokové sazby. Výše splátky úvěru ze stavebního spoření je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření a v průběhu splácení se nemění, stejně jako úroková sazba. Účastník je povinen uhradit splátku nejpozději ve stanovený den a může provést mimořádnou splátku i předčasné splacení celého úvěru bez jakýchkoli sankcí. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.4.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr neboli meziúvěr je určen pro účastníky, kteří potřebují čerpat úvěr před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Tento speciální typ úvěru je vázán ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a je určen k překlenutí období do přidělení cílové částky. Je poskytován zpravidla ve výši cílové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší). Překlenovací úvěr není splácen postupně, účastník z něj hradí pouze úroky. V okamžiku přidělení je jednorázově splacen přidělenou cílovou částkou. V průběhu překlenovacího úvěru účastník dále spoří na svůj účet stavebního spoření, takže překlenovací úvěr běží současně s fází spoření. Měsíční zatížení klienta tedy tvoří úroky z úvěru spolu s pravidelným dohodnutým vkladem na účet stavebního spoření. Účastníci mohou na účet jednorázově složit dohodnutou částku a zkrátit si tak dobu vzniku nároku na úvěr ze stavebního spoření. Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou zákonem regulovány a nemusí být pevné až do splatnosti. Překlenovací úvěry bývají méně výhodně než řádné úvěry ze stavebního spoření. (Kielar, 2010)

3.4.3 Bytové potřeby

Úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry musí být prokazatelně použity pouze pro bytové potřeby. Bytová potřeba se musí nacházet v České republice. Dle §6 zákona o stavebním spoření rozlišuje bytové potřeby podle osoby účastníka. Pokud je účastníkem fyzická osoba (občan), může peněžní prostředky využít nejen na financování

vlastních bytových potřeb, ale i pro bytové potřeby příbuzných v řadě přímé, sourozence a manžela/ky. Bytovými potřebami se pak rozumí:

- *„získání bytu nebo rodinného či bytového domu koupí, výstavbou, přestavbou či rozšířením, a to včetně získání příslušných pozemků,*
- *splacení členského vkladu nebo podílu na právnické osobě, případně úhrada převodu členských práv a povinností družstvu, pokud tím vznikne právo k užívání bytu, který je ve vlastnictví této právnické osoby či družstva,*
- *rekonstrukce či udržování práce na bytu, bytovém či rodinném domě, včetně připojení k veřejným sítím,*
- *vypořádání společného jmění manželů nebo spoluvlastníků či dědiců, pokud je předmětem vypořádání podíl na bytu, domě,*
- *splacení úvěru nebo půjčky použitých na bytové potřeby uvedené výše.“*

Je-li účastníkem právnická osoba, výčet bytových potřeb se zužuje o případy, které nemají pro právnickou osobu smysl, a rozšiřuje se o výstavbu technických sítí. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření, stejně jako jiné finanční produkty, má své výhody i nevýhody, které občany ovlivňují při rozhodování, zda ho využít či nikoliv.

Výhody stavebního spoření:

- poměrně vysoké zhodnocení vkladů,
- vklady jsou pojištěny, stát provádí nad činností spořitelny dozor,
- výše státní podpory činí až 2 000 Kč ročně na jednoho účastníka stavebního spoření (při uspořené částce 20 000 Kč ročně),
- spořitelny úročí i státní příspěvek,
- stavební spoření lze využít jako běžné spoření s výrazně vyšším zhodnocením než poskytují jiné produkty bank,
- v případě nevyužití úvěru ze stavebního spoření lze naspořené prostředky včetně státní podpory použít na jakékoli účely,
- spořit lze libovolně dlouho i po uplynutí šestiletého cyklu,
- možnost čerpání úvěru s nízkým úrokem,

- k uzavření smlouvy o úvěru stačí ručitel, není třeba ručit nemovitostí,
- neměnnost podmínek (ve smlouvě je dána pevná úroková sazba i výše splátek),
- o zaplacené úroky ze stavebního spoření lze snížit daňový základ,
- použití úvěrů je širší než u hypotečních úvěrů, lze použít i na pořízení družstevního bytu. (Martínková, 2003)

Nevýhody stavebního spoření:

- dlouhá vázací lhůta (6 let),
- potřebuje-li klient využít své finanční prostředky dříve než uplyne vázací lhůta, musí počítat se sankcí za předčasný výběr, která je určena stavební spořitelnou ve smlouvě,
- nárok na výplatu státní podpory vzniká až po šesti letech spoření,
- velikost úvěru ze stavebního spoření je omezena množstvím vložených finančních prostředků na účtu stavebního spoření,
- k získání úvěru ze stavebního spoření je potřeba doba nejméně dvou let a splnění dalších podmínek,
- vysoké úrokové sazby u překlenovacích úvěrů. (Vichnarová, Nováková, 2007)

3.6 Faktory ovlivňující stavební spoření

Vývoj stavebního spoření je pozitivně i negativně ovlivňován především makroekonomickými ukazateli, jež působí na ekonomiku státu a mají tak vliv nejen na poskytování finančních produktů, ale i na chování občanů. Jedná se o ukazatele hrubého domácího produktu, inflace a nezaměstnanosti. Rozhodování občanů ohledně stavebního spoření ovlivňuje i velikost příjmů domácností, která je měřena pomocí průměrné mzdy. Velký vliv na stavební spoření má vývoj hypotečních úvěrů, které jsou dalšími finančními produkty využívanými při řešení problematiky bydlení. Na finanční trh, tedy i na stavební spoření, působí také zásahy vlády, která legislativně upravuje fungování tržního systému a dále zásahy České národní banky, která provádí bankovní regulaci a pomáhá k udržení ekonomické rovnováhy. Obecně se tyto zásahy nazývají fiskální politikou. (Samuelson, Nordhaus, 2013)

Hrubý domácí produkt

Hrubý domácí produkt je peněžní vyjádření celkové hodnoty všech statků a služeb nově vytvořených výrobními faktory, které působí na území dané země (bez ohledu na vlastnictví či původ kapitálu, či státní příslušnost jejich majitelů) v daném období (obvykle jeden rok). Používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky států. (Soukup, 2012)

Inflace

Inflace je projevem ekonomické nerovnováhy. Jedná se o všeobecný růst cenové hladiny v čase a s ním spojený pokles kupní síly peněžní jednotky. Její velikost je měřena mírou inflace, která představuje procentní změnu průměrné cenové hladiny v průběhu daného časového období, většinou jednoho roku. Statistické vyjadřování inflace vychází z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Opakem inflace je deflace, kdy dochází k poklesu cenové hladiny v čase. (Samuelson, Nordhaus, 2013)

Nezaměstnanost

Nezaměstnanost představuje stav na trhu práce, kdy část obyvatelstva nemůže nebo není ochotna si sehnat zaměstnání. Velikost nezaměstnanosti se měří obecnou mírou nezaměstnanosti, která vyjadřuje procentní podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivním obyvatelstvu. Ekonomicky aktivní obyvatelstvo zahrnuje zaměstnané a nezaměstnané. Zaměstnanými jsou osoby starší 15 let, které mají placené zaměstnání. Za nezaměstnané se považují všechny osoby starší 15 let, které jsou bez práce, práci aktivně hledají a jsou schopné nastoupit do práce nejpozději do 14 dnů. Do skupiny ekonomicky aktivního obyvatelstva nepatří děti, studenti, důchodci, osoby zvláště těžce postižené. (Soukup, 2012)

Průměrná mzda

Průměrná hrubá měsíční mzda představuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho zaměstnance evidenčního počtu za měsíc. Do mezd se zahrnují základní mzdy a platy, příplatky a doplatky ke mzdě nebo platu, odměny, náhrady mezd a platů, odměny za pracovní pohotovost a jiné složky mzdy nebo platu, které byly v daném období zaměstnancům zúčtovány k výplatě. Nezahrnují se náhrady mzdy nebo platu za dobu trvání dočasné pracovní neschopnosti nebo karantény placené zaměstnavatelem. Jedná se o hrubé mzdy, tj. před snížením o pojistné na všeobecné

zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky. Pro sledování vývoje mezd se používá index reálné mzdy, který je definován jako podíl indexu průměrné hrubé měsíční nominální mzdy a indexu spotřebitelských cen za shodné období. (ČSÚ)

Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je v současné době největším konkurenčním produktem stavebního spoření. Jedná se o dlouhodobý účelový úvěr obvykle poskytovaný na koupi nemovitosti, na financování rekonstrukcí, oprav a modernizací nemovitosti, na výstavbu bydlení, nebo na vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků týkajících se nemovitostí. Při sjednávání hypotečního úvěru požaduje banka zástavu za zapůjčené peníze ve formě zástavního práva k nemovité věci, čímž se významně liší od úvěru ze stavebního spoření, kde to nutné není. Žadatel musí prokázat dostatečnou výši příjmů, je posuzována jeho bonita. Doba splatnosti se u hypotečních úvěrů pohybuje v rozmezí 5 až 30 let. Výši úrokové sazby u hypotečních úvěrů ovlivňuje řada faktorů např. doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti nebo účel použití. Sazba je většinou po určité období pevná, stanovuje se tzv. doba fixace, ale u některých druhů hypotečních úvěrů lze zvolit i variabilní úrokovou sazbu, která se váže na některou z tržních mezibankovních sazeb. Sazby hypotečních úvěrů bývají nižší než u jiných úvěrových obchodů. U hypotečních úvěrů použitých k financování bytových potřeb je stejně jako u úvěrů ze stavebního spoření možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu až do výše 300 000 Kč ročně. Stavební spoření a hypoteční úvěr je možné zkombinovat. (Šenkýřová, 2010)

4 STAVEBNÍ SPOŘITELNY NA ČESKÉM TRHU

V současné době působí na trhu se stavebním spořením v České republice pět stavebních spořitel, které sdružuje Asociace českých stavebních spořitel. Všechny spořitelny jsou rovněž plnoprávními členy České bankovní asociace, jež sdružuje finanční instituce působící na českém trhu, a Evropského sdružení stavebních spořitel.



4.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), známá také jako Liška, dlouhodobě zaujímá nejsilnější postavení na českém trhu. Zahájila svou činnost v roce 1993. Majoritním vlastníkem akcií je Československá obchodní banka, a.s. (55 %), významná česká banka. Druhým akcionářem je Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %), největší stavební spořitelna v Německu. Základní kapitál stavební spořitelny činí 1 500 mil. Kč. Českomoravská stavební spořitelna získala v letech 2002 až 2004 prestižní ocenění „Stavební spořitelna roku“. Je členem Skupiny ČSOB, jež má silnou pozici na finančním trhu. V současné době Českomoravská stavební spořitelna poskytuje kromě stavebního spoření a úvěrů na rekonstrukce a vlastní bydlení například penzijní spoření, životní pojištění a pojištění majetku a odpovědnosti. Nabízí finanční program Liška plus, který kombinuje stavební a penzijní spoření.



4.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna (MPSS) působí na českém trhu od roku 1993. Původně byla pojmenována jako Stavební spořitelna Komerční banky. Komerční banka, a.s. je jediným akcionářem (100 %). Základní kapitál činí přes 562 mil. Kč. Modrá pyramida je členem Skupiny KB. Tato instituce byla vyhlášena „Stavební spořitelnou roku“ šestkrát za sebou, naposledy v roce 2010. Modrá pyramida nabízí nejen Moudré

stavební spoření pro dospělé a pro právnické osoby, ale i zvýhodněné stavební spoření Mopisek pro děti do 10 let, spoření Mopy Junior pro děti, studenty a mladé lidi od 11 do 21 let či Spoření třetího věku pro klienty ve věku 55 let a více. Dále poskytuje různé druhy úvěrů, rizikové životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti, pojištění automobilů, spoření na penzi a nabízí i možnosti investování na kapitálovém trhu v rámci investičních fondů IKS KB.

4.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. **Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) byla zapsána do obchodního rejstříku v roce 1993. Od roku 1998 je součástí silné finanční skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. Základní kapitál společnosti je 650 mil. Kč. V roce 2008 se sloučila s HYPO stavební spořitelnou a ve stejném roce došlo ke změně vlastnických podílů akcionářů. V současné době drží 90 % akcií Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a 10 % akcií Raiffeisenbank a.s. Mimo stavební spoření a řadu úvěrů poskytuje Raiffeisen stavební spořitelna penzijní spoření, životní a úrazové pojištění, pojištění úvěru, odpovědnosti za škodu, domácnosti, staveb či motorových vozidel.

4.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.



Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS) zahájila činnost v roce 1994. Je známá pod názvem Buřinka. Patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu - Finanční skupiny České spořitelny. Česká spořitelna, a.s. je vlastníkem 100 % akcií. Základní kapitál stavební spořitelny je 750 mil. Kč. Buřinka nabízí především stavební spoření a úvěry na bydlení. Speciálním produktem je úvěr pro právnické osoby Obnova, který je určen společenstvím vlastníků či bytovým družstvům na opravy a rekonstrukce nemovitostí určených k bydlení až do výše 350 000 Kč na jeden byt bez zástavy nemovitosti. Dalším nabízeným produktem je pojištění schopnosti splácet úvěr.

4.5 Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot stavební spořitelna (WSS) vznikla v roce 1921 v Německu a na českém trhu působí od roku 1993. Základní kapitál společnosti činí přes 1 070 mil. Kč. Majoritním vlastníkem stavební spořitelny je Wüstenrot & Württembergische AG. Wüstenrot stavební spořitelna získala ocenění „Stavební spořitelna roku“ v letech 2011 až 2015. V současné době poskytuje nejen stavební spoření a úvěry na bydlení, ale i stavební spoření Kamarád pro děti a mládež do 18 let, spořicí účet, pojištění domácnosti a stavby, pojištění vozidel, životní či cestovní pojištění.

5 ANALÝZA VÝVOJE TRHU SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM V ČR

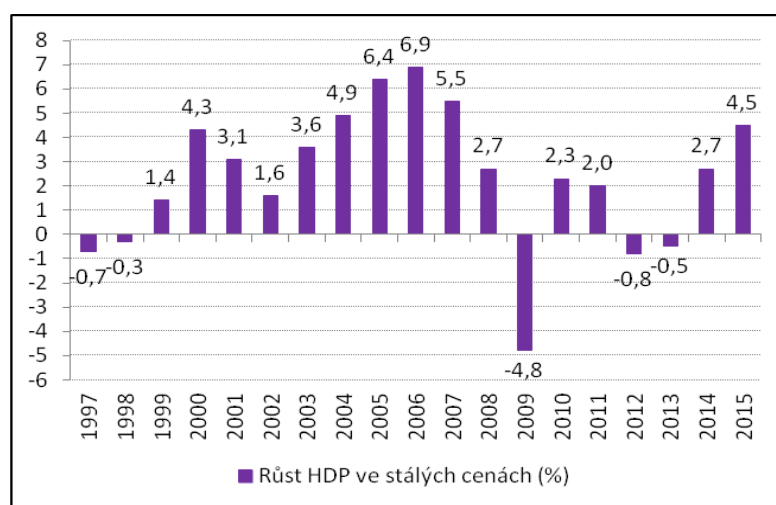
5.1 Vývoj makroekonomických ukazatelů

Mezi makroekonomické ukazatele, které mají vliv na trh se stavebním spořením v České republice, patří hrubý domácí produkt, inflace, nezaměstnanost a vývoj reálných mezd. Vývoj ukazatelů je popsán na základě podkladových dat Českého statistického úřadu uvedených v příloze 1.

Hrubý domácí produkt

Vývoj hrubého domácího produktu se řadí mezi ukazatele, které mají vliv na vývoj stavebního spoření. Růst HDP značí větší výkonnost národního hospodářství, zvyšují se příjmy obyvatel a tím se zvyšuje i životní úroveň. Zvyšuje se poptávka po novém či lepším bydlení, roste zájem o stavební spoření a lidé jsou ochotni si více půjčovat. Naopak propad ekonomiky má negativní vliv na produkty stavebního spoření. Vývoj meziročních změn HDP ve stálých cenách je zobrazen na grafu 1. Období od roku 1999 až do roku 2008 bylo příznivé pro vývoj trhu se stavebním spořením, jelikož hrubý domácí produkt každoročně rostl. Z grafu 1 je zřejmé, že vývoj HDP nejvíce ovlivnila světová hospodářská krize. Tento dopad je patrný v roce 2009, kdy byl zaznamenán pokles HDP o 4,8 %.

Graf 1 – Vývoj meziročních změn HDP ve stálých cenách v letech 1997 – 2015 (v %)

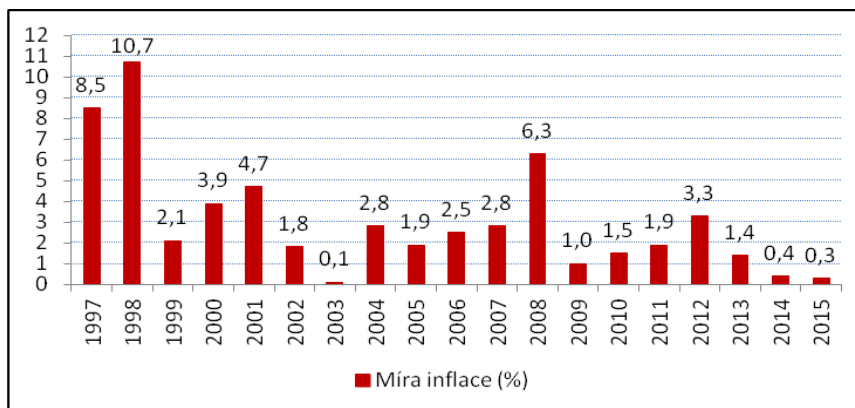


Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Inflace

Vývoj míry inflace v letech 1997 až 2015 je znázorněn na grafu 2. S rostoucí mírou inflace se zvyšují ceny zboží a služeb. Současně dochází ke znehodnocení vkladů, což způsobuje pokles zájmu občanů o stavební spoření, avšak zájem o úvěry se naopak zvyšuje. Na začátku sledovaného období byla míra inflace vysoká, kolem 10 %. V průběhu uvedených let docházelo k různým výkyvům, ale hodnota míry inflace se snížila. Velký rozdíl je patrný mezi rokem 2008 a 2009, kdy míra inflace klesla z 6,3 % na pouhé 1 %. Tato změna měla řadu příčin, například pokles cen potravin či automobilů. Ke konci sledovaného období se míra inflace poměrně ustálila a v posledních dvou letech dosahuje hodnot nižších než 1 %.

Graf 2 – Vývoj míry inflace v letech 1997 – 2015 (v %)

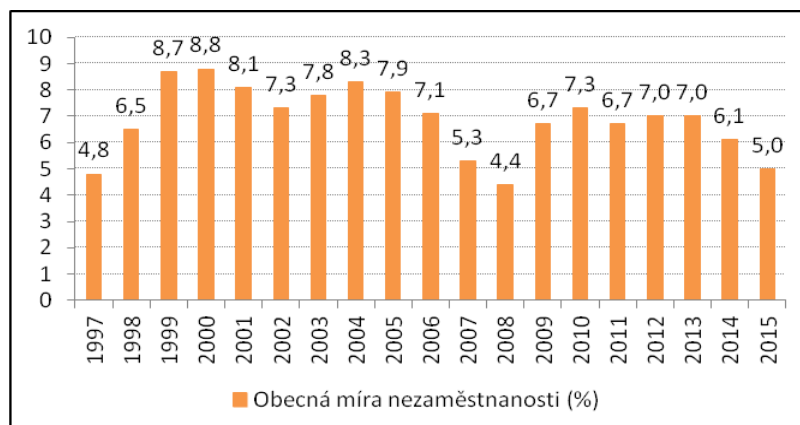


Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Nezaměstnanost

Na grafu 3 je zobrazen vývoj míry nezaměstnanosti. Klesající míra nezaměstnanosti pozitivně ovlivňuje zájem klientů o stavební spoření. Zvyšující se nezaměstnanost však ovlivňuje stavební spoření negativně. V důsledku nezaměstnanosti mají lidé nedostatek finančních prostředků, tudíž klesá poptávka po stavebním spoření. Lidé dávají přednost spotřebním statkům před spořením a vylepšováním svého bydlení. Nejvyšší míra nezaměstnanosti byla naměřena v roce 2000, a to 8,8 %. V následujících letech se nezaměstnanost snižovala až na úroveň 4,4 % v roce 2008. Celosvětová ekonomická krize však způsobila následný nárůst míry nezaměstnanosti. Ke konci období byl znovu zaznamenán pokles a v roce 2015 byla míra nezaměstnanosti 5 %. Průměrná míra nezaměstnanosti ve sledovaném období od roku 1997 do roku 2015 dosahuje hodnoty 6,9 %.

Graf 3 – Vývoj míry nezaměstnanosti v letech 1997 – 2015 (v %)

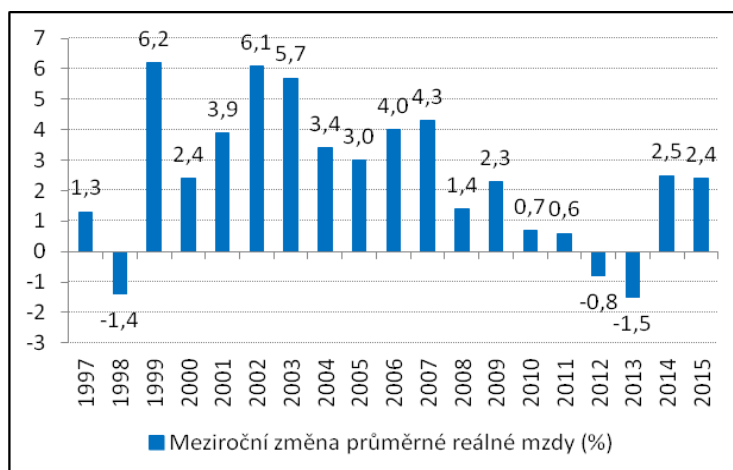


Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Průměrná reálná mzda

Vývoj průměrných reálných mezd v České republice ukazuje následující graf 4. Tento ukazatel také ovlivňuje vývoj stavebního spoření jak negativně tak pozitivně. Se snižující se mzdou klesá i zájem o stavební spoření a naopak. Průměrné reálné mzdy vykazují obdobný vývoj jako HDP. Nejpriznivějším obdobím pro stavební spoření byly roky 1999 až 2009, kdy průměrné reálné mzdy rostly.

Graf 4 – Vývoj meziročních změn průměrné reálné mzdy v letech 1997 – 2015 (v %)



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

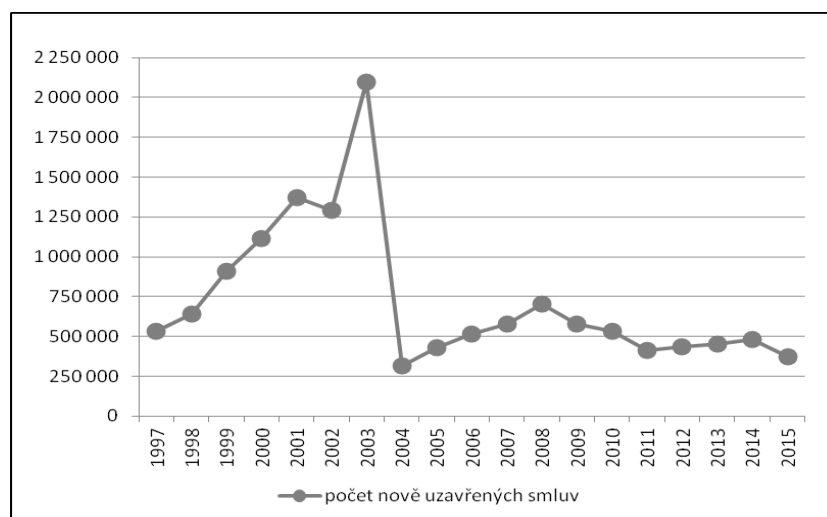
5.2 Analýza vývoje základních ukazatelů stavebního spoření

Vývoj trhu se stavebním spořením bude charakterizován na základě analýzy časových řad základních sledovaných ukazatelů, které pravidelně zveřejňuje Ministerstvo financí České republiky a Asociace českých stavebních spořitelen. Jedná se o roční ukazatele, které shrnují výkony všech stavebních spořitelen působících v České republice (viz příloha 2). Vybrané ukazatele budou zachyceny v průběhu let 1997 až 2015. Pravděpodobný vývoj zvolených ukazatelů v následujících dvou letech bude odhadnut na základě trendových funkcí. Analýza vývoje bude zpracována s pomocí softwaru Statistica 12 a Microsoft Office Excel.

5.2.1 Smlouvy o stavebním spoření

Jedním ze základních ukazatelů stavebního spoření je počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Tento ukazatel představuje počet nových smluv a nezahrnuje smlouvy, u kterých docházelo pouze k navýšení cílové částky. Uzavírání nových smluv je důležitým úkolem pro všechny stavební spořitelny na trhu. Jednotlivé spořitelny se předhánějí s výhodnými nabídkami, aby získaly nové klienty. Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 až 2015 znázorňuje graf 5.

Graf 5 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Nejvýraznější změna ve vývoji nastala v roce 2003. Tento rok byl mimořádný z důvodu novely zákona o stavebním spoření, účinné od 1. ledna 2004, která přinesla

zásadní změny. Byla snížena maximální výše státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč a vázací lhůta finančních prostředků byla prodloužena z 5 na 6 let. V případě, že účastník uzavřel smlouvu ještě v roce 2003, zůstal mu nadále nárok na státní podporu v maximální výši 4 500 Kč, proto došlo v tomto roce k tak vysokému nárůstu počtu nově uzavřených smluv. V roce 2004 prudce klesl počet nově uzavřených smluv o 85 %. V následujících letech počet nových smluv mírně stoupal až do roku 2008, avšak zdaleka se nepřibližoval hodnotám z předchozích let. V tomto roce nastala hospodářská krize a začala tak vznikat nedůvěra lidí vůči bankovním institucím. V roce 2009 poklesl počet nových smluv o 18,45 %. Další novela zákona účinná od 1. ledna 2011, kdy byla snížena maximální výše státní podpory na 2 000 Kč, už neovlivnila uzavírání smluv tak, jako novela z roku 2004. Mezi roky 2011 a 2014 byl zaznamenán nepatrný nárůst počtu nově uzavřených smluv, ale v posledním sledovaném roce počet nových smluv znovu klesl o 22,5 %. V tabulce 2 jsou vypočteny elementární charakteristiky popisující vývoj počtu nově uzavřených smluv.

Tabulka 2 – Elementární charakteristiky nově uzavřených smluv v letech 1997 – 2015

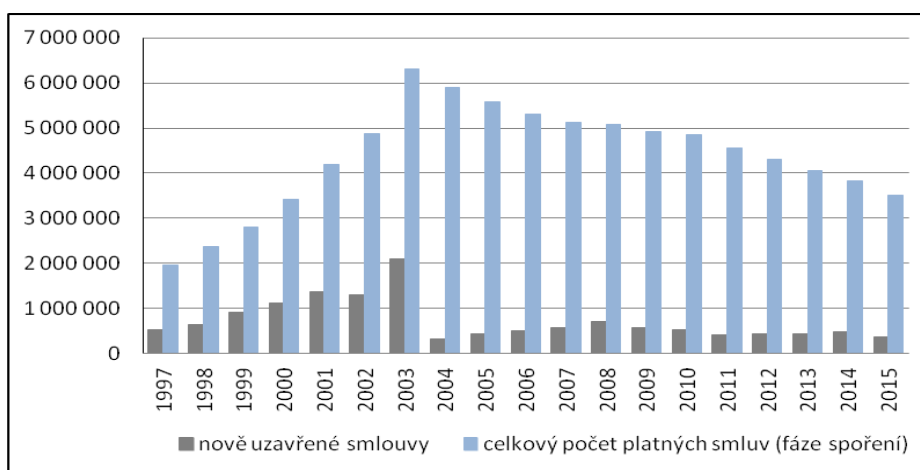
Rok	Počet nově uzavřených smluv	1. diference	2. diference	Koeficient růstu	Bazický index₍₂₀₀₃₎ (%)
1997	530 176	-	-	-	25,28
1998	638 232	108 056	-	1,20	30,43
1999	906 867	268 635	160 579	1,42	43,24
2000	1 115 926	209 059	-59 576	1,23	53,21
2001	1 373 258	257 332	48 273	1,23	65,48
2002	1 293 890	-79 368	-336 700	0,94	61,69
2003	2 097 338	803 448	882 816	1,62	100,00
2004	314 650	-1 782 688	-2 586 136	0,15	15,00
2005	430 233	115 583	1 898 271	1,37	20,51
2006	516 385	86 152	-29 431	1,20	24,62
2007	579 730	63 345	-22 807	1,12	27,64
2008	705 463	125 733	62 388	1,22	33,64
2009	575 292	-130 171	-255 904	0,82	27,43
2010	532 765	-42 527	87 644	0,93	25,40
2011	410 461	-122 304	-79 777	0,77	19,57
2012	433 093	22 632	144 936	1,06	20,65
2013	449 588	16 495	-6 137	1,04	21,44
2014	481 439	31 851	15 356	1,07	22,95
2015	373 096	-108 343	-140 194	0,77	17,79
Průměr	724 099	-8 727	-12 729	0,98	-

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty

Nejvyšší nárůst nově uzavřených smluv byl zaznamenán v roce 2003, kdy bylo uzavřeno 2 097 338 smluv. Největší pokles nastal roku 2004, uzavřen byl nejnižší počet smluv ve sledovaném období, pouze 314 650, v důsledku již zmiňované novely zákona o stavebním spoření. V průměru bylo ročně uzavřeno 724 099 nových smluv. Průměrný koeficient růstu dosahuje hodnoty 0,98, což značí roční pokles průměrně o 2 % nově uzavřených smluv. Průměrná absolutní diference činí -8 727 nových smluv za rok. Bazický index vyjadřuje procentuální změnu počtu nově uzavřených smluv v uvedených letech oproti roku 2003. V letech před tímto zlomovým rokem byl počet nových smluv nižší přibližně o 40 %, zatímco po roce 2003 je počet nižší přibližně o 75 %.

Následující graf 6 zobrazuje vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v porovnání s počtem smluv ve fázi spoření. Celkový počet smluv ve fázi spoření se stanovuje vždy ke konci roku. Tento ukazatel měl rostoucí tendenci až do roku 2003, kdy dosáhl svého maxima 6 300 831 uzavřených smluv ve fázi spoření. Stavební spoření bylo díky relativně vysokému státnímu příspěvku výhodným a oblíbeným produktem, stavební spořitelny neměly nouzi o nové účastníky. Nově uzavřené smlouvy tvořily ročně 30 % celkového počtu smluv ve fázi spoření v daném roce. Od roku 2004 počet smluv ve fázi spoření klesá. Podíl nově uzavřených smluv na celkovém počtu klesl v některých letech pod 10 %, v roce 2015 činil 11 %.

Graf 6 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv a smluv ve fázi spoření v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

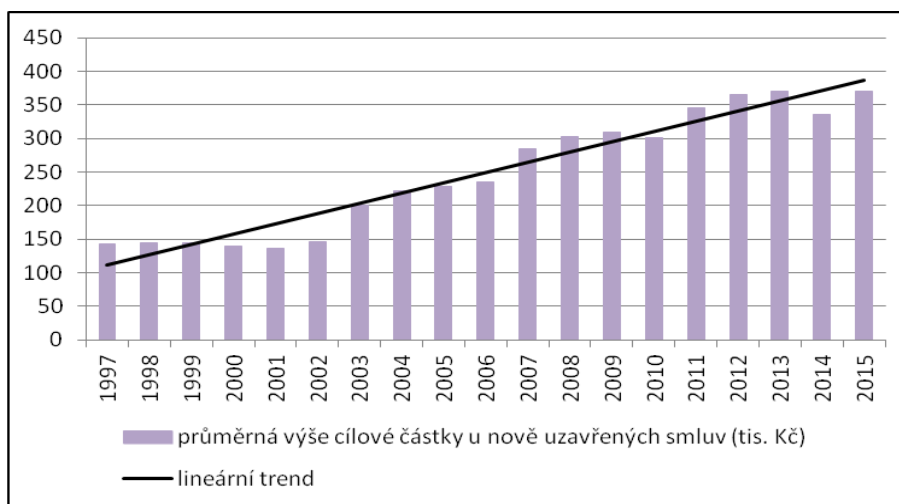
Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření je nutné stanovit výši cílové částky. Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv znázorňuje graf 7. Vývoj tohoto

ukazatele je na základě indexu determinace, který dosahuje hodnoty 94 %, charakterizován lineární rostoucí trendovou funkcí ve tvaru:

$$y' = 95,842 + 15,309t$$

V letech 1997 až 2002 byly hodnoty průměrné cílové částky relativně vyrovnané, průměrná výše se pohybovala kolem 140 tis. Kč. V následujících letech se cílová částka postupně zvyšovala a ke konci sledovaného období se přiblížila k 400 tis. Kč. Zvyšování průměrné cílové částky je způsobeno především růstem cen nemovitostí.

Graf 7 – Vývoj průměrné cílové částky u nových smluv v letech 1997 – 2015 (v tis. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Tabulka 3 obsahuje elementární charakteristiky průměrné cílové částky. Nejnižší hodnota (136,9 tis. Kč) byla zaznamenána v roce 2001, naopak maximální hodnota (371,1 tis. Kč) v posledním sledovaném roce 2015. Průměrná výše cílové částky za celé pozorované období je 248,9 tis. Kč. Průměrný koeficient růstu dosahující hodnoty 1,05 značí roční nárůst průměrně o 5 % ročně. Průměrný absolutní přírůstek je 12,7 tis. Kč za rok. Bazický index byl vypočten vzhledem k prvnímu uvedenému roku 1997. Za celé sledované období se průměrná výše cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření zvýšila o 159,15 %.

Tabulka 3 – Elementární charakteristiky průměrné cílové částky v letech 1997 – 2015

Rok	Průměrná cílová částka (tis. Kč)	1. diference	2. diference	Koeficient růstu	Bazický index ₍₁₉₉₇₎ (%)
1997	143,2	-	-	-	100,00
1998	145,3	2,1	-	1,01	101,47
1999	144,2	-1,1	-3,2	0,99	100,70
2000	139,4	-4,8	-3,7	0,97	97,35
2001	136,9	-2,5	2,3	0,98	95,60
2002	146,7	9,8	12,3	1,07	102,44
2003	200,5	53,8	44,0	1,37	140,01
2004	222,8	22,3	-31,5	1,11	155,59
2005	227,9	5,1	-17,2	1,02	159,15
2006	235,8	7,9	2,8	1,03	164,66
2007	284,9	49,1	41,2	1,21	198,95
2008	302,8	17,9	-31,2	1,06	211,45
2009	308,7	5,9	-12,0	1,02	215,57
2010	300,5	-8,2	-14,1	0,97	209,85
2011	346,2	45,7	53,9	1,15	241,76
2012	366,1	19,9	-25,8	1,06	255,66
2013	370,8	4,7	-15,2	1,01	258,94
2014	336,0	-34,8	-39,5	0,91	234,64
2015	371,1	35,1	69,9	1,10	259,15
Průměr	248,9	12,7	1,9	1,05	-

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty

Predikce počtu nově uzavřených smluv

Vzhledem k velkému výkyvu ve sledovaném období, který byl zapříčiněn legislativními změnami platnými od počátku roku 2004, nelze proložit grafem vhodnou trendovou funkcí. Hodnoty indexu determinace byly nižší než 0,3. Z tohoto důvodu byl pro odhad budoucího vývoje použit interval časové řady od roku 2004 do roku 2015. V tabulce 4 jsou zobrazeny indexy determinace pro různé typy trendových funkcí.

Tabulka 4 – Porovnání trendových funkcí

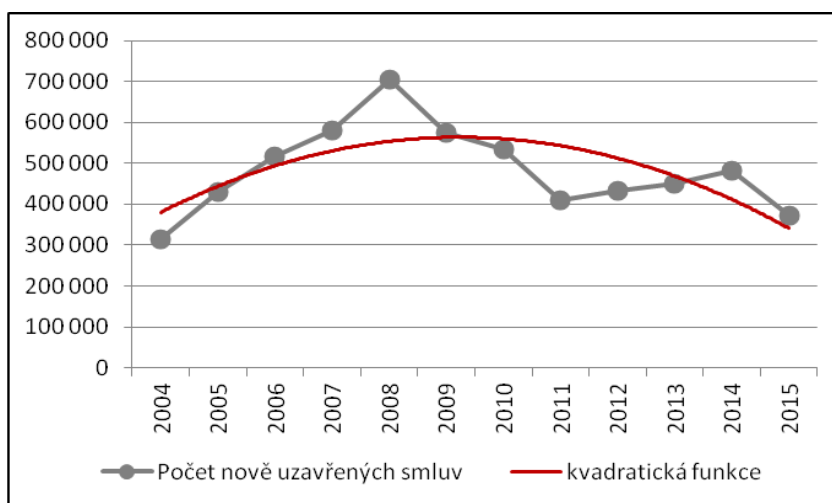
FUNKCE	INDEX DETERMINACE
lineární	0,0149
logaritmická	0,0218
kvadratická	0,5001
mocninná	0,0441
exponenciální	0,0052

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejpříznivější hodnoty indexu determinace dosáhla kvadratická trendová funkce. Kvadratický model popisuje závisle proměnou pouze z 50 %, ale nebyla nalezena funkce, která by daný ukazatel vystihovala lépe. Průběh vybrané kvadratické funkce je zobrazen na grafu 8 a funkce má tvar:

$$y' = 303\,937,7 + 83\,359,2t - 6\,687,8t^2$$

Graf 8 – Průběh kvadratické funkce u nově uzavřených smluv v letech 2004 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

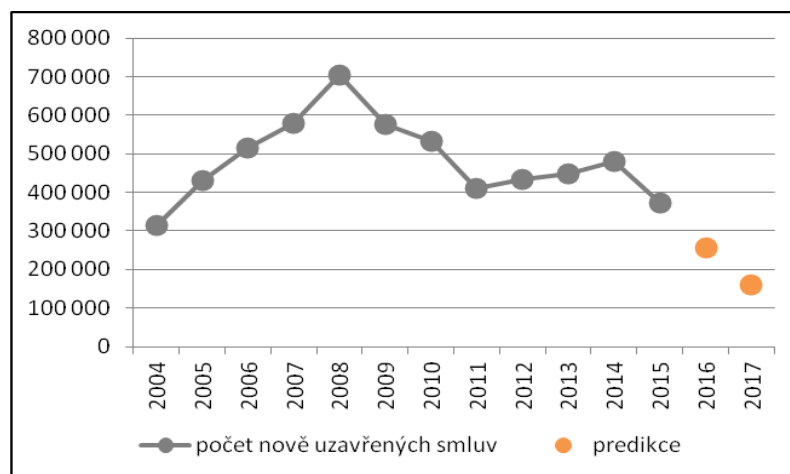
Na základě uvedené kvadratické funkce byly vypočteny bodové a intervalové odhady na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ na dva následující roky. Výstupy z programu Statistica jsou k nahlédnutí v příloze 3. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření se bude pravděpodobně každý rok snižovat. Pro rok 2016 je bodový odhad roven hodnotě 257 368. Pro rok 2017 byla stanovena hodnota 160 156 nových smluv (viz tabulka 5). Pravděpodobný budoucí vývoj je znázorněn na grafu 9.

Tabulka 5 – Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)	
		dolní mez	horní mez
2016	257 368	0	526 290
2017	160 156	0	481 295

Zdroj: Statistica, vlastní zpracování

Graf 9 – Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Vzhledem k postupnému snižování státní podpory stavebního spoření je předpovídaný vývoj reálný. Stavební spoření je méně výhodné, než tomu bylo v minulosti. Jelikož však v současné době není na trhu jiný finanční produkt, který by byl výhodný alespoň jako stavební spoření, je zřejmé, že počet nově uzavíraných smluv v budoucnu neklesne až na nulu. Samozřejmě bude vývoj záležet na legislativních podmínkách. Pokud by vstoupily v platnost nové změny zákona o stavebním spoření, mohly by výrazně ovlivnit vývoj počtu nově uzavíraných smluv jak negativně, tak pozitivně.

Predikce celkového počtu smluv ve fázi spoření

Pro odhad budoucího vývoje celkového počtu smluv ve fázi spoření byla použita časová řada od roku 1997 do roku 2015. Nejvhodnější trendová funkce byla vybrána na základě hodnot indexu determinace, jehož hodnoty u jednotlivých funkcí jsou uvedeny v tabulce 6.

Tabulka 6 – Porovnání trendových funkcí

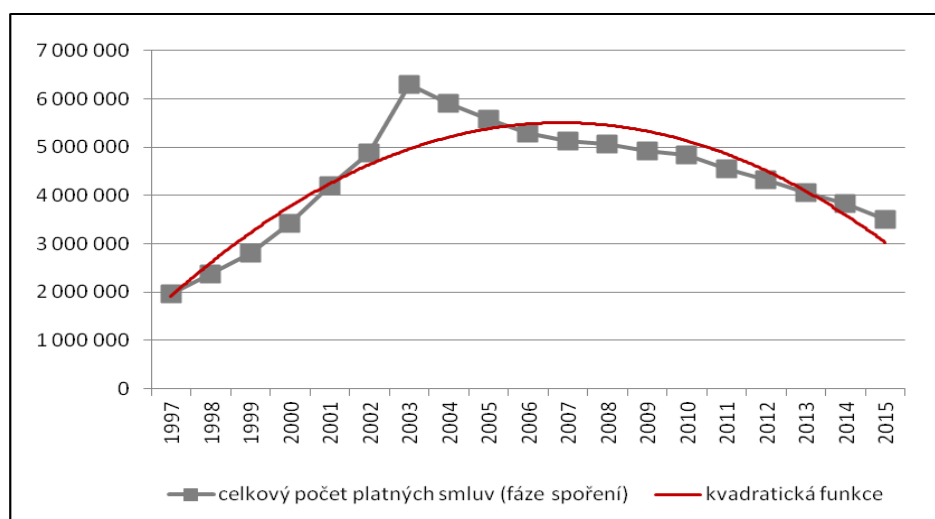
FUNKCE	INDEX DETERMINACE
lineární	0,0880
logaritmická	0,3269
kvadratická	0,8490
mocninná	0,4491
exponenciální	0,1542

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvyšší hodnoty indexu determinace dosáhla kvadratická trendová funkce. Křivkou kvadratické funkce je parabola znázorněná na grafu 10. Zvolený trend popisuje závisle proměnnou z 84,9 %. Vývoj celkového počtu smluv ve fázi spoření je vysvětlen kvadratickým trendem lépe než vývoj počtu nově uzavřených smluv. Rovnice paraboly má v tomto případě tvar:

$$y' = 1\,151\,550 + 803\,849t - 37\,113t^2$$

Graf 10 – Průběh kvadratické funkce u počtu smluv ve fázi spoření v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

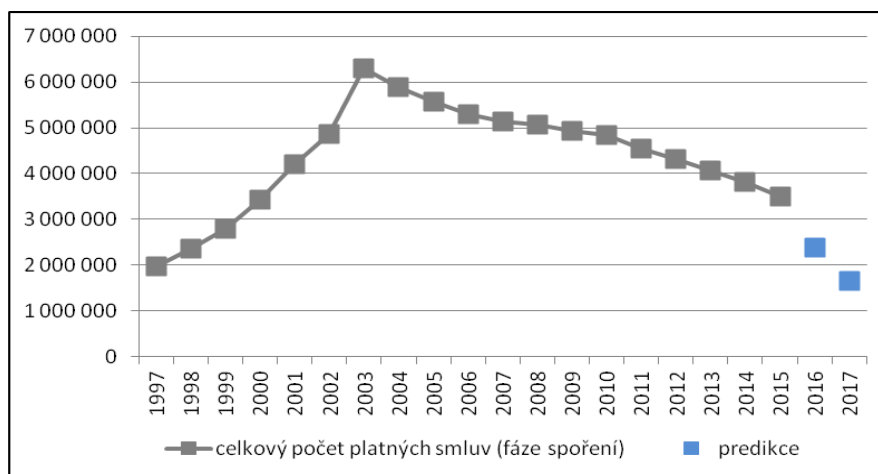
Na základě kvadratické trendové funkce byly vypočteny bodové a intervalové odhady na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ pro roky 2016 a 2017. Výstupy z programu Statistica jsou v příloze 4. Celkový počet smluv ve fázi spoření se bude s velkou pravděpodobností snižovat, stejně jako počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Pro rok 2016 je bodový odhad roven hodnotě 2 383 332, což značí pokles o 32 % oproti roku 2015. V roce 2017 by mohl celkový počet smluv ve fázi spoření klesnout pod 2 miliony kusů na hodnotu 1 665 548 (viz tabulka 7). Pravděpodobný budoucí vývoj znázorňuje také graf 11.

Tabulka 7 – Predikce vývoje celkového počtu smluv ve fázi spoření

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)	
		dolní mez	horní mez
2016	2 383 332	1 096 567	3 670 096
2017	1 665 548	267 763	3 063 332

Zdroj: Statistica, vlastní zpracování

Graf 11 – Predikce vývoje celkového počtu smluv ve fázi spoření

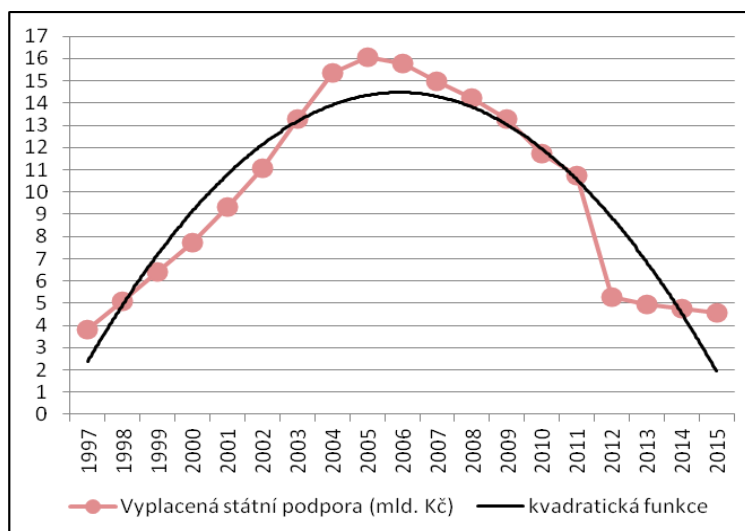


Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

5.2.2 Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora je hlavním motivačním prvkem pro potenciální účastníky stavebního spoření. Změny výše poskytovaných státních příspěvků v minulosti výrazně ovlivnily vývoj trhu se stavebním spořením. Ke snížení státní podpory došlo od doby vzniku stavebního spoření již dvakrát, z důvodu úspor ve státním rozpočtu. Vývoj reálně vyplacené státní podpory v letech 1997 až 2015 je znázorněn na grafu 12. Jelikož jsou státní příspěvky vypláceny zpětně, částka poskytnutá státem například v roce 2000 náleží k aktivním smlouvám o stavebním spoření v roce 1999.

Graf 12 – Vývoj vyplacené státní podpory v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Z grafu 12 je patrné, že vývoj vyplacené státní podpory je popsán kvadratickou trendovou funkcí. Index determinace dosahuje hodnoty 89 %. Rovnice paraboly má tvar:

$$y' = - 0,493 + 3,018t - 0,152t^2$$

Elementární charakteristiky časové řady popisující vývoj vyplacené státní podpory jsou uvedeny v tabulce 8.

Tabulka 8 – Elementární charakteristiky vyplacené státní podpory v letech 1997 – 2015

Rok	Vyplacená státní podpora (mld. Kč)	1. diference	2. diference	Koeficient růstu	Bazický index ₍₁₉₉₇₎ (%)
1997	3,817	-	-	-	100,00
1998	5,068	1,251	-	1,33	132,77
1999	6,393	1,325	0,074	1,26	167,49
2000	7,719	1,326	0,001	1,21	202,23
2001	9,313	1,594	0,268	1,21	243,99
2002	11,059	1,746	0,152	1,19	289,73
2003	13,261	2,202	0,456	1,20	347,42
2004	15,337	2,076	-0,126	1,16	401,81
2005	16,086	0,749	-1,327	1,05	421,43
2006	15,772	-0,314	-1,063	0,98	413,20
2007	14,976	-0,796	-0,482	0,95	392,35
2008	14,220	-0,756	0,040	0,95	372,54
2009	13,262	-0,958	-0,202	0,93	347,45
2010	11,743	-1,519	-0,561	0,89	307,65
2011	10,729	-1,014	0,505	0,91	281,08
2012	5,290	-5,439	-4,425	0,49	138,59
2013	4,953	-0,337	5,102	0,94	129,76
2014	4,761	-0,192	0,145	0,96	124,73
2015	4,562	-0,199	-0,007	0,96	119,52
Průměr	9,912	0,041	-0,085	1,01	-

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty

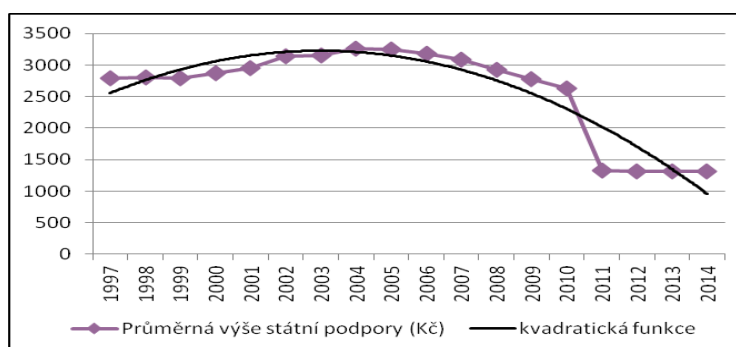
Poprvé byla státní podpora vyplacena v roce 1994 a od tohoto roku postupně rostla až do roku 2005. Růst byl dán stoupajícím počtem účastníků a s tím spojeným rostoucím objemem vkladů v jednotlivých letech. Celková nárokováná státní podpora poklesla poprvé v roce 2006, kdy se projevilo první snížení výše státní podpory platné pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004. Následoval pokles způsobený postupným úbytkem smluv s dřívější

(vyšší) státní podporou. Tento postupný pokles byl přerušen prudkým propadem v roce 2012, kdy se projevila další změna zákona o stavebním spoření. Státní podpora byla snížena od 1. 1. 2011, a protože je vyplácena až po ukončení kalendářního roku, projevilo se toto snížení poprvé v roce 2012. Na rozdíl od předchozí změny byla tentokrát státní podpora snížena pro všechny smlouvy, tedy i ty stávající. V posledních letech sledovaného období klesla výše vyplacené státní podpory pod 5 mld. Kč. Celkem bylo za sledované období na účty účastníků stavebního spoření státem vyplaceno 188 mld. Kč. Průměrný roční obnos státních příspěvků činí 9,912 mld. Kč. Nejvíce peněz bylo ze státního rozpočtu na stavební spoření vyplaceno v roce 2005, a to 16,086 mld. Kč. Nejvyšší meziroční pokles byl zaznamenán v roce 2012, kdy se výše vyplacené podpory snížila o 49 % na hodnotu 5,29 mld. Kč, což způsobila již zmíněná novela zákona o stavebním spoření, která snížila výši státní podpory.

Státní podpora je vyplácena pouze na platné smlouvy o stavebním spoření účastníkům, kterým na ni vznikne nárok na základě splnění daných podmínek. Státní podporu lze nárokovat na více smluv zároveň, ale jednomu účastníkovi je za jeden rok vyplacena podpora pouze do maximální výše dle platné legislativy. Vývoj průměrné výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1997 až 2014 je zobrazen v grafu 13. Za rok 2015 není údaj prozatím k dispozici. Vývoj průměrné výše státní podpory je z 87 % charakterizován kvadratickou trendovou funkcí ve tvaru:

$$y' = 2\,312,4 + 261,4t - 18,7t^2$$

Graf 13 – Vývoj průměrné výše státní podpory v letech 1997 – 2014 (v Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

V následující tabulce 9 jsou vypočteny elementární charakteristiky týkající se průměrné výše státní podpory.

Tabulka 9 – Elementární charakteristiky průměrné státní podpory v letech 1997 – 2014

Rok	Průměrná výše státní podpory (Kč)	1. diference	2. diference	Koeficient růstu	Bazický index ₍₂₀₁₀₎ (%)
1997	2795	-	-	-	106,23
1998	2803	8	-	1,00	106,54
1999	2795	-8	-16	1,00	106,23
2000	2874	79	87	1,03	109,24
2001	2956	82	3	1,03	112,35
2002	3138	182	100	1,06	119,27
2003	3159	21	-161	1,01	120,07
2004	3256	97	76	1,03	123,76
2005	3242	-14	-111	1,00	123,22
2006	3173	-69	-55	0,98	120,60
2007	3090	-83	-14	0,97	117,45
2008	2927	-163	-80	0,95	111,25
2009	2776	-151	12	0,95	105,51
2010	2631	-145	6	0,95	100,00
2011	1324	-1 307	-1 162	0,50	50,32
2012	1312	-12	1 295	0,99	49,87
2013	1316	4	16	1,00	50,02
2014	1315	-1	-5	1,00	49,98
Průměr	2 605	-87	-1	0,96	-

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty

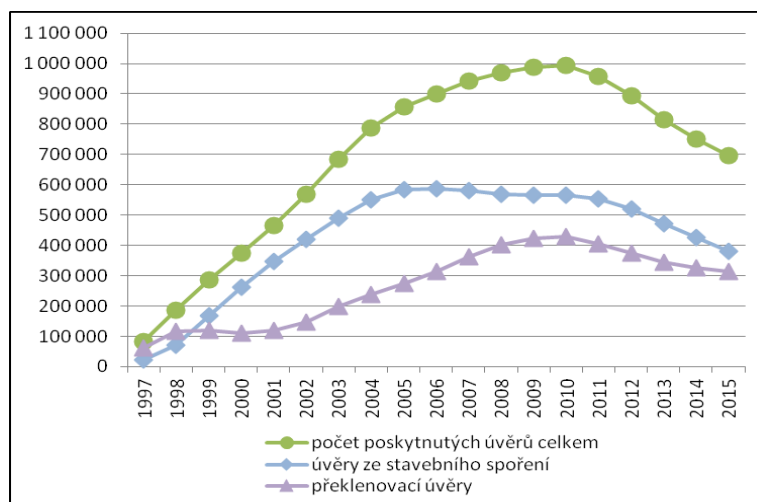
Průměrná výše státní podpory byla na počátku sledovaného období 2 795 Kč a postupně se zvyšovala až do roku 2004, kdy dosáhla maxima s hodnotou 3 256 Kč. Od roku 2004 byla snížena maximální výše státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč, ale v průměrné výši se tato změna projevila až postupem času, jelikož velký počet lidí si uzavřel smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003 a platila jim i nadále původní výše podpory. Tyto smlouvy určitou dobu zvyšovaly roční průměr. Od roku 2005 průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu klesala pouze o 2 až 5 % ročně až do roku 2010. V roce 2011 nastal prudký pokles o 50 %, který byl zapříčiněn další novelou zákona. Maximální výše státní podpory byla snížena z 3 000 Kč na 2 000 Kč. Průměrná výše státní podpory v roce 2011 klesla na 1 324 Kč na jednu smlouvu. V závěru sledovaného období se hodnota již téměř nezměnila, průměrná výše státní podpory se pohybuje těsně nad hodnotou 1 300 Kč. Průměrná hodnota celé časové řady je 2 605 Kč. Průměrná absolutní diference činí pro toto období -87 Kč a průměrný koeficient růstu je 0,96, což vyjadřuje průměrný pokles o 4 % ročně. Pro výpočet bazického indexu byl zvolen rok

2010, jelikož v tomto roce nastal významný pokles kvůli legislativní změně. V předchozích letech hodnota pouze mírně stoupala či klesala maximálně o 5 % ročně.

5.2.3 Úvěry v rámci stavebního spoření

Stavební spoření je primárně určeno pro získávání finančních prostředků na řešení bytových potřeb účastníků. Stavební spořitelny využívají zdroje z uspořených prostředků svých klientů k poskytování výhodných úvěrů. Vývoj počtu úvěrů poskytnutých na základě smlouvy o stavebním spoření v letech 1997 až 2015 zobrazuje graf 14.

Graf 14 – Vývoj počtu poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Celkový počet poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření stoupal až do roku 2010, kdy došlo k poklesu úrokových sazeb na trhu. Snížily se úrokové sazby hypotečních úvěrů, které se tak staly substitučním produktem využívaným namísto úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření. Tyto úvěry byly často i refinancovány úvěry hypotečními. Další příčinou klesajícího počtu poskytovaných úvěrů byla i nejistota budoucího ekonomického vývoje a s tím související neochota účastníků k zadlužování.

Na grafu 14 je zároveň znázorněn poměr úvěrů ze stavebního spoření a úvěrů překlenovacích z celkového počtu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny. V počtu poskytnutých úvěrů převažují od roku 1999 řádné úvěry ze stavebního spoření. V letech 2000 až 2004 jich bylo více než 70 % z celkového počtu. V posledních letech sledovaného období se však poměr pomalu vyrovnává. V roce 2015 bylo poskytnuto 55 % úvěrů řádných a 45 % úvěrů překlenovacích. Úvěry ze stavebního spoření dosáhly maxima v roce

2006 hodnotou 587 501 úvěrů, od té doby jejich počet klesl o 35 %. Nejvíce překlenovacích úvěrů bylo poskytnuto v roce 2010 (428 724 ks) a jejich počet do roku 2015 klesl pouze o necelých 27 %.

Tabulka 10 – Elementární charakteristiky počtu poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015

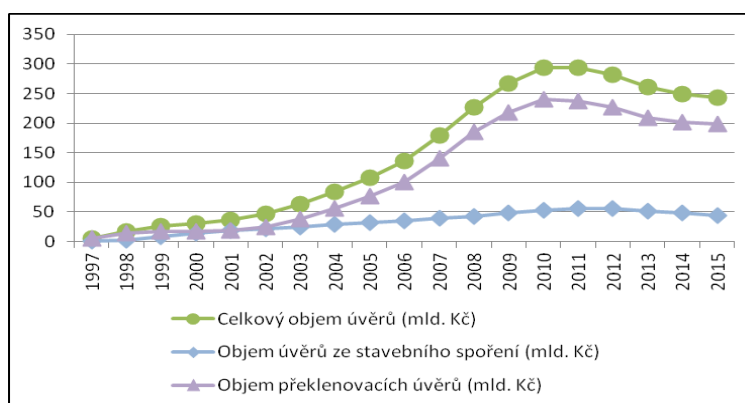
Rok	Počet poskytnutých úvěrů	1. diference	2. diference	Koeficient růstu	Bazický index ₍₂₀₁₀₎ (%)
1997	81 870	-	-	-	8,24
1998	187 245	105 375	-	2,29	18,85
1999	286 942	99 697	-5 678	1,53	28,89
2000	373 463	86 521	-13 176	1,30	37,60
2001	465 824	92 361	5 840	1,25	46,89
2002	568 920	103 096	10 735	1,22	57,27
2003	685 740	116 820	13 724	1,21	69,03
2004	786 483	100 743	-16 077	1,15	79,17
2005	857 875	71 392	-29 351	1,09	86,36
2006	900 653	42 778	-28 614	1,05	90,67
2007	942 944	42 291	-487	1,05	94,92
2008	971 176	28 232	-14 059	1,03	97,77
2009	988 353	17 177	-11 055	1,02	99,50
2010	993 357	5 004	-12 173	1,01	100,00
2011	956 659	-36 698	-41 702	0,96	96,31
2012	894 358	-62 301	-25 603	0,93	90,03
2013	815 160	-79 198	-16 897	0,91	82,06
2014	752 558	-62 602	16 596	0,92	75,76
2015	695 439	-57 119	5 483	0,92	70,01
Průměr	695 001	34 087	-9 558	1,13	-

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty

V tabulce 10 jsou uvedeny elementární charakteristiky týkající se celkového počtu poskytnutých úvěrů v rámci stavebního spoření. Časová řada měla z počátku rostoucí tendenci. Nejvyšší počet úvěrů (993 357 ks) byl účastníkům přidělen v roce 2010. Od roku 2010 počet úvěrů postupně klesá. V průměru za sledované období bylo ročně poskytováno 695 001 úvěrů. Průměrný koeficient růstu dosahuje hodnoty 1,13, což vypovídá o růstu průměrně 13 % za rok. Průměrná absolutní diference je 34 087 úvěrů. Základním rokem pro výpočet bazického indexu byl stanoven rok 2010, kdy bylo dosaženo maximalního počtu poskytnutých úvěrů. Od roku 2010 do roku 2015 klesl celkový počet úvěrů poskytovaných na základě smluv o stavebním spoření o 30 %.

Následující graf 15 znázorňuje vývoj objemu úvěrů poskytnutých na základě smlouvy o stavebním spoření. Celkový objem úvěrů měl rostoucí tendenci až do roku 2010, kdy začal pozvolna klesat. Důležitá je struktura poskytovaných úvěrů. V objemu výrazně převažují překlenovací úvěry, na rozdíl od počtu poskytovaných úvěrů, kde převažovaly řádné úvěry ze stavebního spoření. Od roku 2008 tvoří překlenovací úvěry více než 80 % objemu úvěrů stavebních spořitelů.

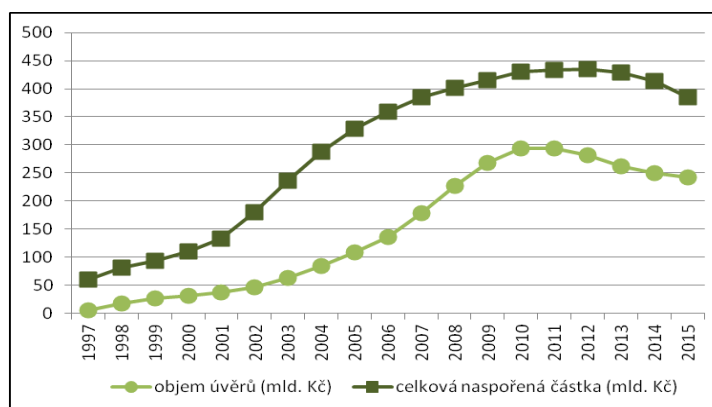
Graf 15 – Vývoj objemu úvěrů v rámci stavebního spoření v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Zdrojem pro úvěry jsou vklady na spořicíh účtech účastníků. Nenahraditelnou roli pro fungování systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit svojí bytovou situaci a využívají tento produkt jen pro zhodnocení svých peněžních prostředků. Graf 16 porovnává objem úvěrů s celkovou naspořenou částkou na účtech stavebního spoření. Oba ukazatele zobrazují stavy ke konci daného roku.

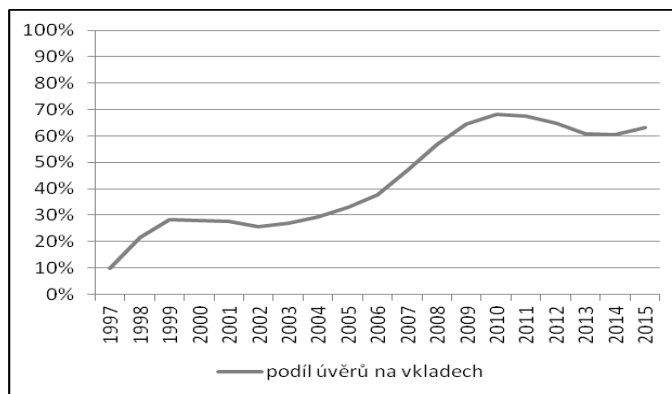
Graf 16 – Vývoj objemu úvěrů v rámci stavebního spoření a celkové naspořené částky na stavebním spoření v letech 1997 – 2015 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Podíl objemu úvěrů a naspořené částky je zobrazen na grafu 17. Tento ukazatel vypovídá o tom, kolik uložených finančních prostředků poskytly stavební spořitelny svým klientům na řešení bytových potřeb prostřednictvím úvěru.

Graf 17 – Podíl objemu úvěrů a naspořené částky v letech 1997 – 2015 (v %)



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Z počátku sledovaného období bylo stavební spoření používáno převážně jako spořicí produkt, čímž stavební spořitelny získaly dostatek zdrojů na uspokojení postupně rostoucí poptávky po úvěrech. Do roku 2004 bylo na úvěry používáno méně než 30 % naspořených prostředků. Od roku 2005 dochází k prudkému nárůstu ukazatele až do roku 2010. V roce 2010 přeměnily stavební spořitelny 68,2 % vkladů na úvěry. V následujících letech podíl mírně klesl. V posledním sledovaném roce 2015 činil podíl úvěrů na vkladech 63,15 %, což je stále možno hodnotit jako podíl relativně nízký. Je žádoucí, aby se objem poskytovaných úvěrů blížil objemu vkladů, ale aby jej nepřevýšil. V takové situaci jsou vklady cíleně používány na bytové potřeby, a zároveň je nejlépe zajištěn chod stavební spořitelny.

Predikce počtu úvěrů ze stavebního spoření

Pro odhad budoucího vývoje počtu poskytovaných úvěrů na základě smlouvy o stavebním spoření byly úvěry rozděleny na úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací, jelikož jejich vývoj se ve sledovaném období liší. V obou případech byl použit interval časové řady od roku 1997 do roku 2015. Porovnání trendových funkcí na základě hodnot indexu determinace u řádných úvěrů ze stavebního spoření je uvedeno v následující tabulce 11.

Tabulka 11 – Porovnání trendových funkcí

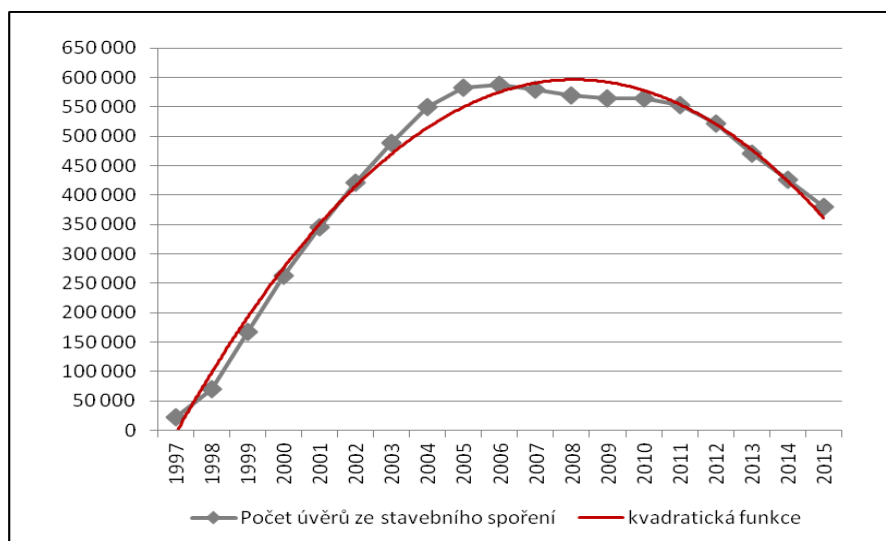
FUNKCE	INDEX DETERMINACE
lineární	0,4147
logaritmická	0,7073
kvadratická	0,9872
mocninná	0,7617
exponenciální	0,4081

Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření je z 98,72 % vysvětlen kvadratickým trendem. Křivka kvadratické funkce téměř kopíruje křivku ukazatele (viz graf 18). Rovnice paraboly je ve tvaru:

$$y' = - 120 194 + 118 702t - 4 915t^2$$

Graf 18 – Průběh kvadratické funkce u úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Bodové a intervalové odhady pro následující dva roky byly vypočteny v programu Statistica na hladině významnosti $\alpha = 0,05$. Výstupy z programu jsou uvedeny v příloze 5. Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření bude s pravděpodobností 95 % klesat. V roce 2016 je bodový odhad 287 959 úvěrů, to značí pokles o 24 % oproti roku 2015. Pro rok 2017 byla vypočtena hodnota 205 157 úvěrů ze stavebního spoření, což by znamenalo propad o 46 % oproti roku 2015 (viz tabulka 12).

Tabulka 12 – Predikce vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)	
		dolní mez	horní mez
2016	287 959	230 871	345 046
2017	205 157	143 144	267 170

Zdroj: Statistica, vlastní zpracování

Predikce počtu překlenovacích úvěrů

Při odhadu budoucího vývoje počtu překlenovacích úvěrů byla opět porovnána vhodnost trendové funkce na základě indexů determinace uvedených v tabulce 13.

Tabulka 13 – Porovnání trendových funkcí

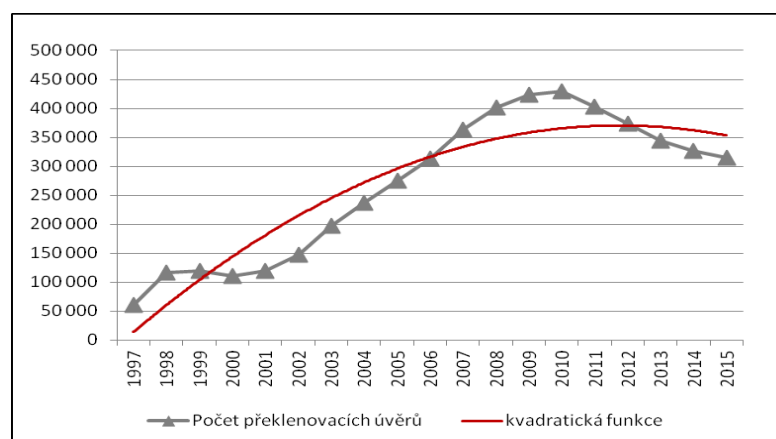
FUNKCE	INDEX DETERMINACE
lineární	0,7384
logaritmická	0,7680
kvadratická	0,8715
mocninná	0,8164
exponenciální	0,7584

Zdroj: vlastní zpracování

Index determinace dosahoval vysokých hodnot u všech uvedených funkcí. Pro charakterizování zvoleného ukazatele byla vybrána kvadratická trendová funkce s hodnotou indexu determinace 0,8715, což značí, že celkové kolísání časové řady je vysvětleno z 87 %. Průběh zvolené trendové funkce je zobrazen na grafu 19. Kvadratická funkce má tvar:

$$y' = - 36 393 + 51 686t - 1 641t^2$$

Graf 19 – Průběh kvadratické funkce u překlenovacích úvěrů v letech 1997 – 2015



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Na základě kvadratické trendové funkce byly na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ vypočteny bodové a intervalové odhady pro roky 2016 a 2017. Výstupy z programu Statistica jsou k nahlédnutí v příloze 6. Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů v následujících letech pravděpodobně mírně vzroste. Pro rok 2016 je bodový odhad roven hodnotě 340 779 překlenovacích úvěrů, což značí nárůst o 8 % oproti roku 2015. Pro rok 2017 byla vypočtena hodnota 325 169 úvěrů, tedy 5 % pokles oproti roku 2016 (viz tabulka 14).

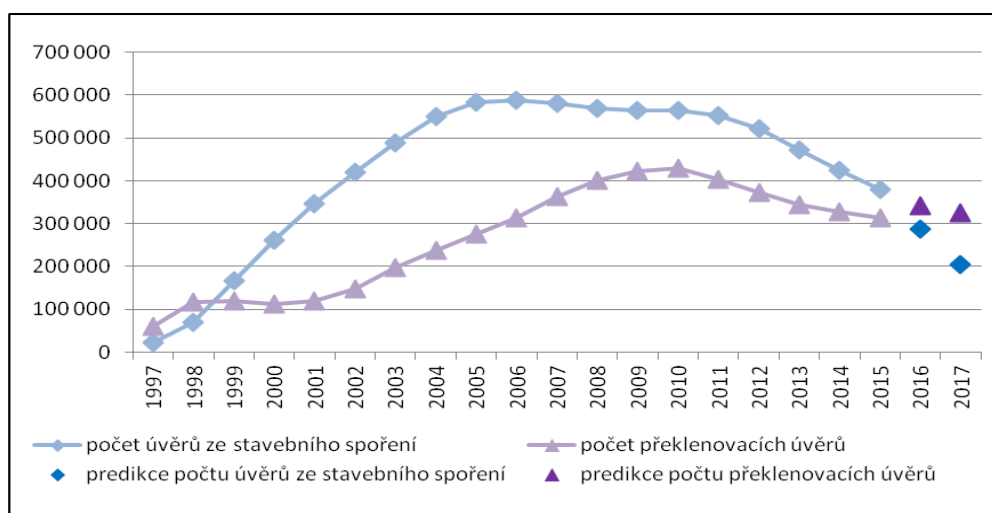
Tabulka 14 – Predikce vývoje počtu překlenovacích úvěrů

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)	
		dolní mez	horní mez
2016	340 779	215 281	466 277
2017	325 169	188 843	461 494

Zdroj: Statistica, vlastní zpracování

Pokud by se tento předpovídaný vývoj potvrdil, byl by od roku 2016 počet překlenovacích úvěrů vyšší než počet úvěrů ze stavebního spoření. Počet překlenovacích úvěrů by v následujícím roce také začal klesat, ale stále by převyšoval počty poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. Porovnání pravděpodobného budoucí vývoje počtu úvěrů znázorňuje graf 20.

Graf 20 – Predikce vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů

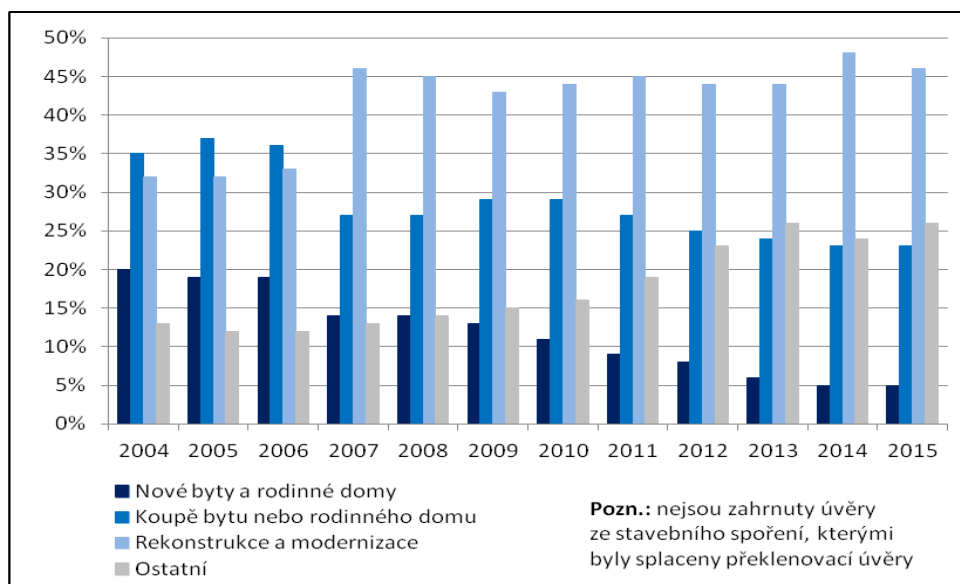


Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování

Použití úvěrů

Použití úvěrů ze stavebního spoření je dle zákona o stavebním spoření účelově omezeno na financování bytových potřeb. Dlouhodobě jsou úvěry od stavebních spořitelen nejčastěji využívány na financování rekonstrukcí a modernizací. Dle dat Asociace českých stavebních spořitelen (viz příloha 7) připadá každoročně od roku 2007 více jak 40 % úvěrů právě na rekonstrukce a modernizace bydlení. Pro tento účel si klienti většinou půjčují menší obnos finančních prostředků než při koupi či výstavbě bytu či rodinného domu. Strukturu poskytnutých úvěrů podle účelu použití od roku 2004 do roku 2015 znázorňuje graf 21. Naposledy v roce 2006 bylo použito nejvíce úvěrů na koupi bytu či rodinného domu, a to 36 % z celkového počtu úvěrů. Na rekonstrukci a modernizaci bylo ve stejném roce využito 33 % úvěrů, na výstavbu nových bytů a rodinných domů 19 % a zbylých 12 % na ostatní bytové potřeby. Od roku 2007 se podíl úvěrů použitých na koupi bytu či rodinného domu pohybuje mezi 20 až 30 %. Ve sledovaném období se postupně zvyšovalo použití úvěrů na ostatní bytové potřeby, kam můžeme zařadit například úhradu převodu členských práv a povinností bytovému družstvu či vypořádání společného jmění manželů. V posledních letech se výrazně snížil podíl úvěrů využitých na nové byty a rodinné domy, z 19 % v roce 2006 podíl postupně klesal až na 5 % v roce 2015, jelikož lidé zřejmě dávají přednost při financování nových bytů a domů hypotečním úvěrům.

Graf 21 – Struktura poskytnutých úvěrů podle účelu použití v letech 2004 – 2015 (v %)



Zdroj: Výroční zprávy AČSS, vlastní zpracování

Srovnání úvěrů stavebních spořitelén a hypotečních úvěrů

Při nedostatku vlastních zdrojů pro financování bydlení lze využít kromě úvěrů od stavebních spořitelén také hypoteční úvěry. Počty úvěrů poskytnutých stavebními spořitelénami a počty poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2004 až 2015 jsou uvedeny v tabulce 15.

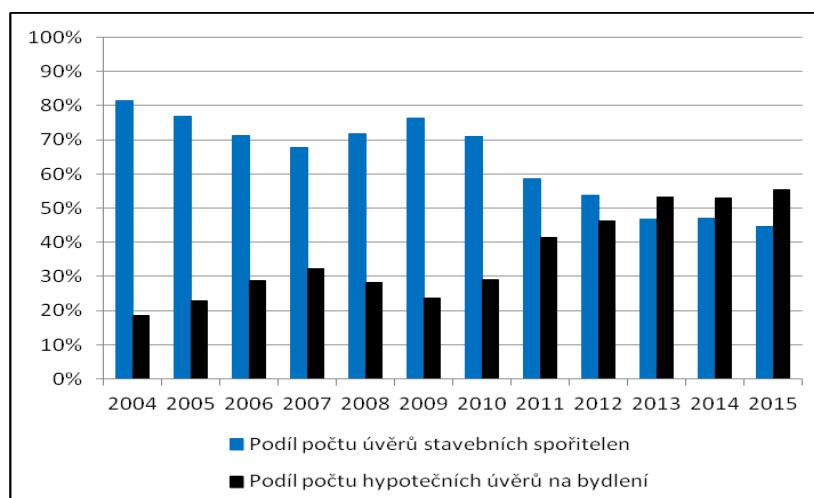
Tabulka 15 – Počet poskytnutých úvěrů stavebních spořitelén a počet hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015

Rok	Počet úvěrů stavebních spořitelén	Podíl úvěrů stavebních spořitelén	Počet hypotečních úvěrů na bydlení	Podíl hypotečních úvěrů na bydlení
2004	163 834	81%	37 490	19%
2005	158 735	77%	47 441	23%
2006	155 263	71%	62 953	29%
2007	162 822	68%	77 915	32%
2008	144 904	72%	57 165	28%
2009	128 543	76%	40 022	24%
2010	113 611	71%	46 382	29%
2011	92 785	59%	65 608	41%
2012	77 149	54%	66 609	46%
2013	72 995	47%	82 961	53%
2014	69 172	47%	78 107	53%
2015	75 209	45%	93 336	55%

Zdroj: Výroční zprávy AČSS, vlastní zpracování

V počtu poskytnutých úvěrů na začátku sledovaného období jednoznačně vedly stavební spořitelny. V letech 2004 až 2010 se každoročně ve více než 70 % případů lidé rozhodli financovat své bytové potřeby pomocí úvěrů od stavebních spořitelén. V roce 2011 však vlivem snížených úrokových sazeb hypotečních úvěrů klesl podíl úvěrů stavebních spořitelén na 59 % a v následujícím roce 2012 dokonce na 54 %. Od roku 2013 mírně převažují hypoteční úvěry. V roce 2015 stavební spořitelny poskytly 75 209 úvěrů, zatímco hypotečních úvěrů bylo sjednáno 93 336. Hypoteční úvěry tak v roce 2015 získaly 55 % podíl v počtu poskytnutých úvěrů na bydlení. Vývoj podílu počtu úvěrů poskytnutých na bytové potřeby v letech 2004 až 2015 znázorňuje graf 22.

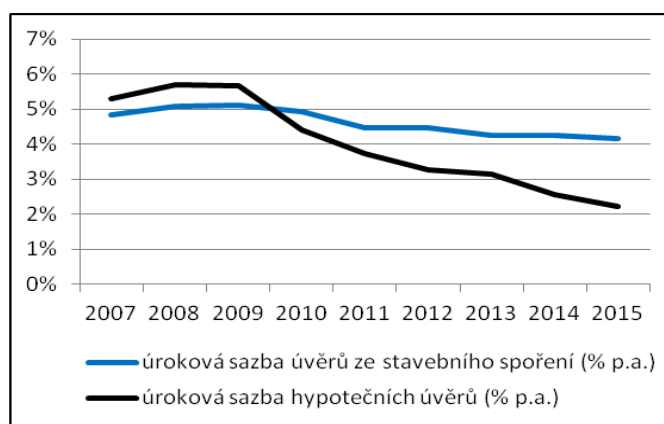
Graf 22 – Srovnání počtu poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015



Zdroj: Výroční zprávy AČSS, vlastní zpracování

Vývoj počtu poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření ovlivnily klesající úrokové sazby u hypotečních úvěrů, což dokládá graf 23. Do roku 2009 byly průměrné roční úrokové sazby hypotečních úvěrů nepatrně vyšší než úrokové sazby u úvěrů, které poskytovaly stavební spořitelny. V roce 2010 však úrokové sazby hypotečních úvěrů začaly klesat a začaly tak klesat i počty poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. V roce 2015 byly průměrné roční úrokové sazby u hypotečních úvěrů téměř o 2 % nižší než u úvěrů od stavebních spořitelen. Výše průměrných ročních úrokových sazeb úvěrů na bydlení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze 8.

Graf 23 – Srovnání průměrných ročních úrokových sazeb úvěrů na bydlení (v % p.a.)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Kromě počtu poskytnutých úvěrů na bydlení je důležité zmínit také objem těchto úvěrů. Co se objemu úvěrů týče, dlouhodobě převažují hypoteční úvěry. Výše objemu úvěrů na bydlení v jednotlivých letech jsou zobrazeny v tabulce 16. Vyrovnaný objem úvěrů stavebních spořitelů a hypotečních úvěrů byl pouze v roce 2005. Hypoteční úvěry jsou čerpány ve větším objemu než úvěry stavebních spořitelů, jelikož stavební spoření bylo a je nejčastěji využíváno k rekonstrukcím a modernizacím, kdy objem úvěrů nemusí být tak vysoký jako při koupi či výstavbě bytu nebo rodinného domu.

Tabulka 16 – Objem poskytnutých úvěrů stavebních spořitelů a objem hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015

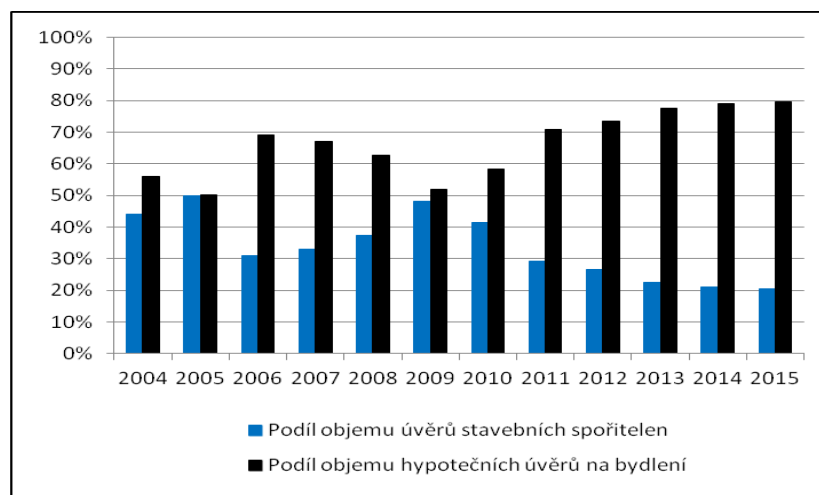
Rok	Objem úvěrů stavebních spořitelů (mln. Kč)	Podíl objemu úvěrů stavebních spořitelů	Objem hypotečních úvěrů na bydlení (mln. Kč)	Podíl objemu hypotečních úvěrů na bydlení
2004	40,0	44%	50,7	56%
2005	43,0	50%	43,4	50%
2006	51,6	31%	115,2	69%
2007	72,5	33%	147,6	67%
2008	73,6	37%	123,1	63%
2009	65,7	48%	71,0	52%
2010	57,8	42%	81,3	58%
2011	48,0	29%	117,0	71%
2012	41,7	27%	114,8	73%
2013	41,3	23%	141,7	77%
2014	37,3	21%	140,0	79%
2015	45,8	21%	177,2	79%

Zdroj: Výroční zprávy AČSS, vlastní zpracování

V roce 2009 a 2010 měla existence stavebního spoření velký význam nejen z hlediska počtu poskytnutých úvěrů, ale i z hlediska objemu poskytnutých úvěrů. Zatímco hypoteční banky z důvodu vlivu hospodářské krize půjčovaly peníze mnohem obezřetněji a jejich podíl na trhu v těchto letech klesl, stavební spořitelny využily své stability. Úvěry stavebních spořitelů získali 48 % podíl na objemu. V roce 2009 byl tedy objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a objem hypotečních úvěrů poskytnutých na bydlení téměř vyrovnaný. V následujících letech se podíl stavebních spořitelů na trhu s úvěry na bydlení postupně snižoval, až na 21 % v roce 2014 i 2015. Stejně jako počet úvěrů byl i objem úvěrů ze stavebního spoření ovlivněn vývojem úrokových sazeb

hypotečních úvěrů. Vývoj podílu objemu úvěrů poskytnutých na financování bytových potřeb v letech 2004 až 2015 znázorňuje graf 24.

Graf 24 – Srovnání objemu poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních úvěrů v letech 2004 – 2015



Zdroj: Výroční zprávy AČSS, vlastní zpracování

5.3 Porovnání stavebních spořitelů v ČR

Stavební spořitelny působící na českém trhu budou porovnány pomocí základních finančních ukazatelů. Vybrané ukazatele vypovídají o hospodaření jednotlivých stavebních spořitelů. Dále budou stavební spořitelny srovnány na základě vývoje základních ukazatelů stavebního spoření, které ukazují, jak silné je jejich postavení na českém trhu.

5.3.1 Základní finanční ukazatele

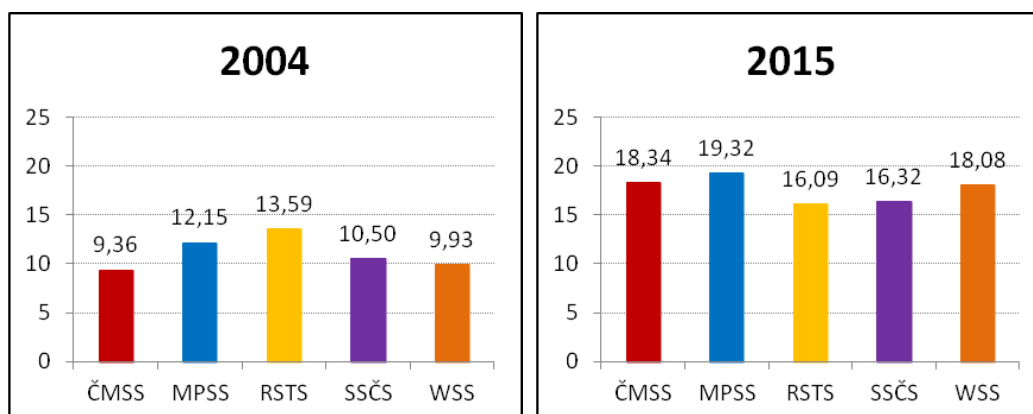
Na základě vybraných ukazatelů, kterými jsou kapitálová přiměřenost, bilanční suma, rentabilita průměrných aktiv, rentabilita průměrného vlastního kapitálu, zisk po zdanění za účetní období a čistý zisk na jednoho zaměstnance, budou stavební spořitelny porovnány ke konci roku 2004 a ke konci roku 2015. Rok 2004 byl vybrán z důvodu nejvýraznějších změn v historii stavebního spoření v České republice v důsledku novely zákona a rok 2015, jelikož je to poslední rok, pro který již byla zveřejněna potřebná data. Zmíněné ukazatele každoročně zveřejňují jednotlivé stavební spořitelny ve svých výročních zprávách. Matice hodnot vybraných finančních ukazatelů za rok 2004 a 2015 jsou uvedeny v příloze 9.

Kapitálová přiměřenost

K významným ukazatelům stability bankovních institucí patří kapitálová přiměřenost. Jedná se o mezinárodní nástroj bankovní regulace. Kapitálová přiměřenost je podílem přesně vymezeného (regulatorně stanoveného) kapitálu banky a minimální výše kapitálu, kterou má daná finanční instituce vzhledem k objemu a rizikovosti svých obchodů udržovat. Čím je kapitálová přiměřenost banky vyšší, tím je i vyšší bezpečnost pro její klienty. S růstem tohoto ukazatele však dochází ke snižování zisku banky připadajícího na jednotku kapitálu. Hodnota kapitálové přiměřenosti by neměla klesnout pod hranici 8 %. (Finance.cz)

Podíváme-li se na vývoj kapitálové přiměřenosti zobrazený na grafu 25, je zřejmý podstatný nárůst tohoto ukazatele od roku 2004. V roce 2015 dosahovaly všechny stavební spořitelny kapitálové přiměřenosti vyšší než 16 %. Nejvyšší hodnoty 19,32 % dosáhla MPSS.

Graf 25 – Kapitálová přiměřenost stavebních spořitelen v roce 2004 a 2015 (v %)

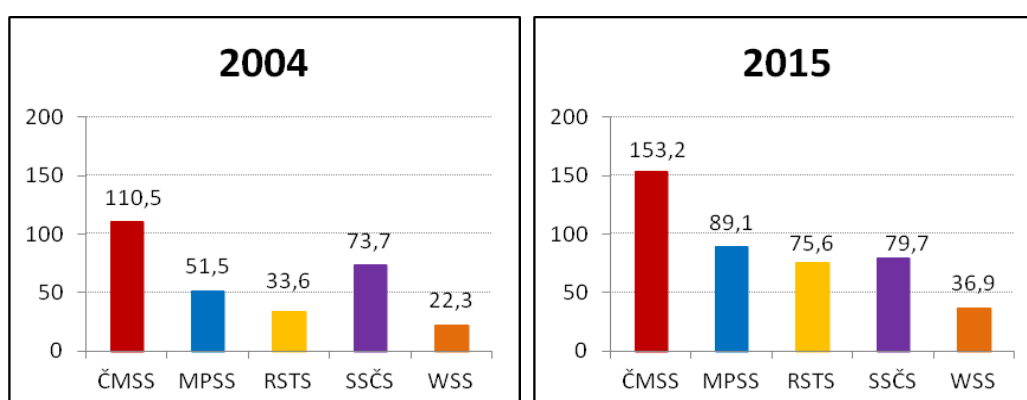


Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Bilanční suma

Bilanční suma vyjadřuje součet všech aktiv společnosti, uvedený v účetní rozvaze. Z grafu 26 je patrné, že nejvíce aktiv spravovala v roce 2004 i v roce 2015 ČMSS. Její bilanční suma v roce 2015 dosáhla hodnoty 153,2 mld. Kč. Celkově se úhrn aktiv od roku 2004 do roku 2015 zvýšil u všech stavebních spořitelen. Největší nárůst za uvedené období zaznamenaly ČMSS a RSTS, u kterých se bilanční suma zvýšila o více než 42 mld. Kč. Významného nárůstu aktiv o 37,6 mld. Kč dosáhla MPSS, která v roce 2015 svou bilanční sumou 89,1 mld. Kč překonala SSČS.

Graf 26 – Bilanční suma stavebních spořitelen v roce 2004 a 2015 (v mld. Kč)



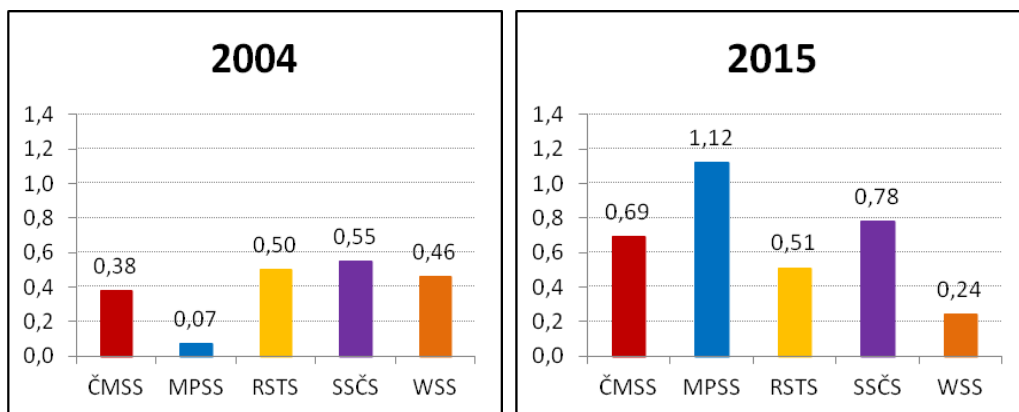
Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Rentabilita průměrných aktiv

Rentabilita průměrných aktiv (ROAA) vypovídá o efektivnosti využití aktiv. Čím je ukazatel vyšší, tím jsou aktiva společnosti výnosnější. Nejvyšší výnos z aktiv v roce 2015

vykazuje MPSS s hodnotou 1,12 %, což ukazuje pozitivní změnu oproti roku 2004, kdy MPSS dosahovala v oblasti efektivnosti využití aktiv nejnižších hodnoty ze všech stavebních spořitelen. ROAA ostatních stavebních spořitelen v roce 2004 a v roce 2015 je zobrazena na grafu 27.

Graf 27 – ROAA stavebních spořitelen v roce 2004 a 2015 (v %)

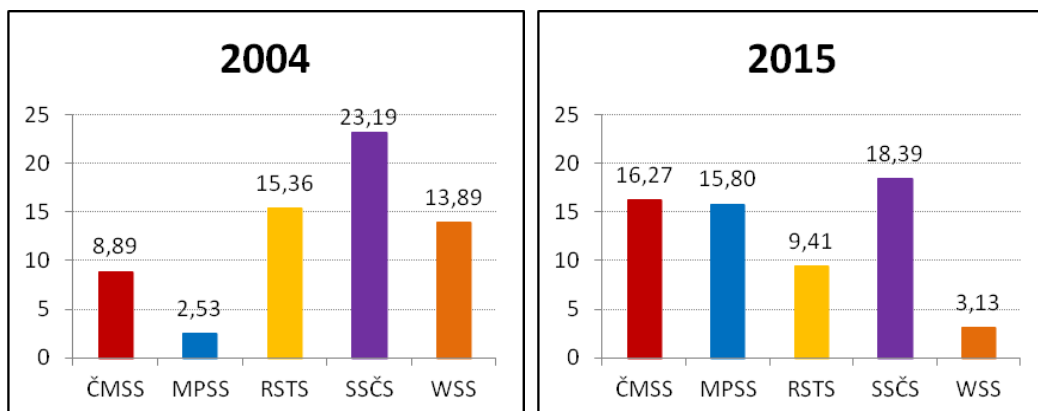


Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Rentabilita průměrného vlastního kapitálu

Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE) je ukazatelem zhodnocení vlastního kapitálu. Nejvyšší návratnost vlastního kapitálu v roce 2004 i v roce 2015 vykazuje SSČS. Z grafu 28 je však zřejmé, že oproti roku 2004 ROAE u SSČS klesla na hodnotu 18,39 %. Zvýšení ukazatele ROAE v uvedených letech vykazuje pouze ČMSS a MPSS.

Graf 28 – ROAE stavebních spořitelen v roce 2004 a 2015 (v %)

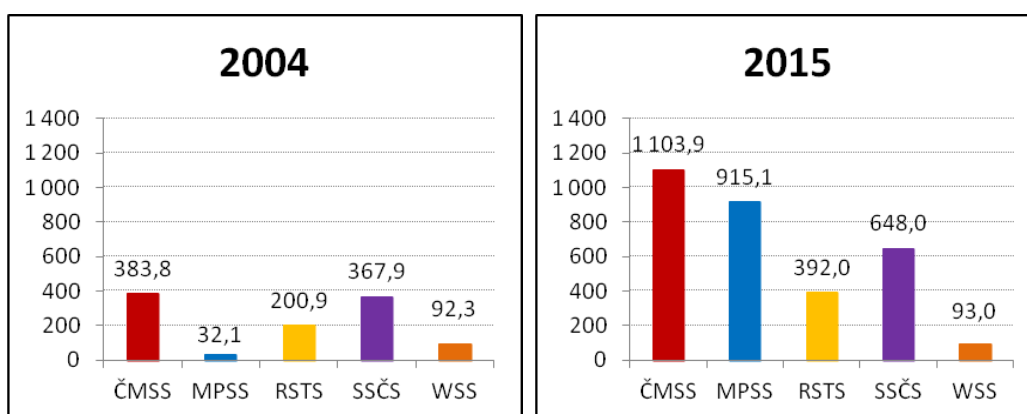


Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Zisk po zdanění za účetní období

Stavy čistého zisku u jednotlivých stavebních spořitelen jsou znázorněny na následujícím grafu 29. V roce 2004 dosáhla nejvyššího zisku (383,8 mil. Kč) ČMSS, druhý nejvyšší zisk (367,9 mil. Kč) měla SSČS a na třetím místě byla RSTS (200,9 mil. Kč). ČMSS dosáhla nejvyššího čistého zisku i v roce 2015 s hodnotou 1,1 mld. Kč. MPSS, která měla v roce 2004 nejnižší čistý zisk, se v roce 2015 vystoupala na druhé místo s hodnotou 915,1 mil. Kč. Třetí nejvyšší zisk měla v roce 2015 SSČS s 648 mil. Kč. Čtvrté místo, co se týče zisku, získala v roce 2015 s 392 mil. Kč RSTS a nejnižší hodnotu čistého zisku 93 mil. Kč měla WSS.

Graf 29 – Zisk po zdanění za účetní období v roce 2004 a 2015 (v mil. Kč)

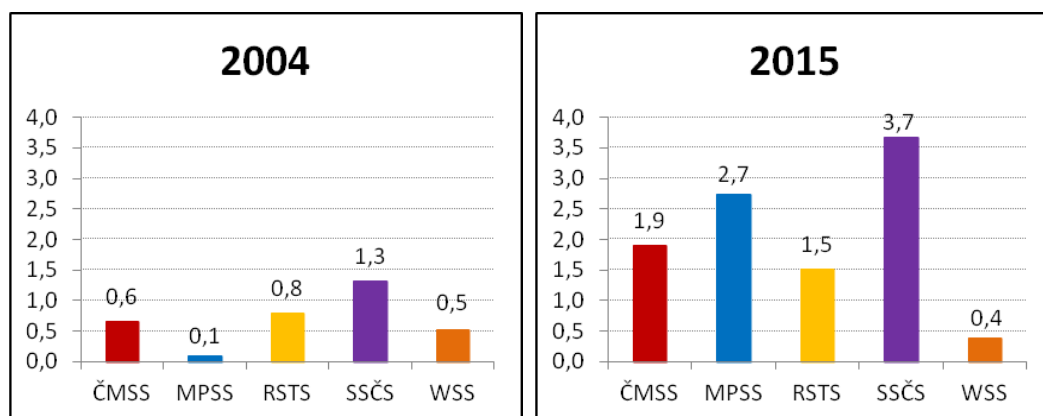


Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Čistý zisk na jednoho zaměstnance

Při porovnání čistého zisku v přepočtu na jednoho zaměstnance zaujímaly stavební spořitelny v roce 2004 stejné postavení jako u předchozího ukazatele. Nejvyšší čistý zisk na jednoho zaměstnance 1,3 mil. Kč vykazovala SSČS. První místo SSČS zaujala i v roce 2015 s hodnotou 3,7 mil. Kč. Druhá byla MPSS s 2,7 mil. Kč a ČMSS byla až na třetí pozici s hodnotou 1,9 mil. Kč. RSTS dosáhla čistého zisku na jednoho zaměstnance 1,5 mil. Kč a WSS pouze 0,4 mil. Kč. Vývoj čistého zisku v přepočtu na jednoho zaměstnance ukazuje graf 30. Pro výpočet tohoto ukazatele je používán evidenční stav zaměstnanců.

Graf 30 – Čistý zisk na jednoho zaměstnance v roce 2004 a 2015 (v mil. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén, vlastní zpracování

5.3.2 Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření

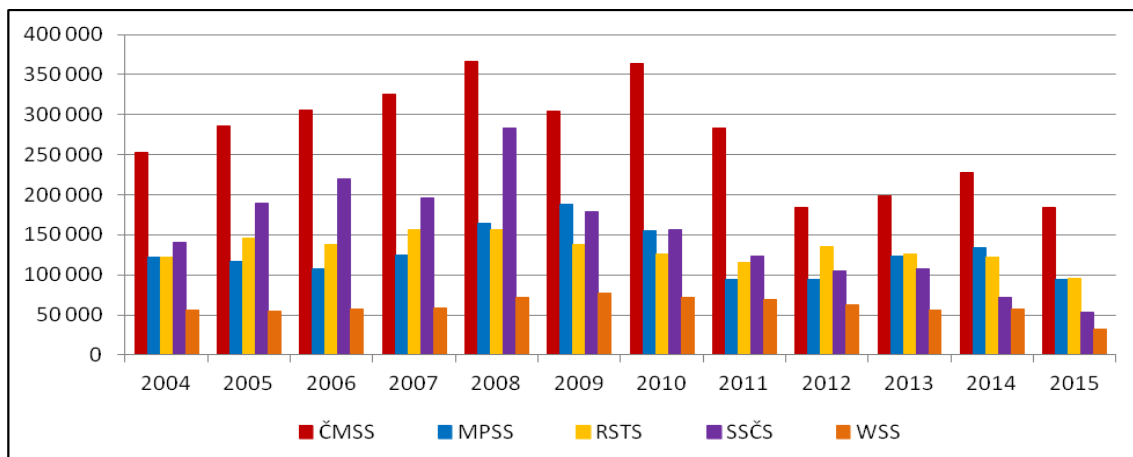
Stavební spořitelny působící v České republice budou dále porovnány na základě vybraných ukazatelů týkajících se stavebního spoření. Bude analyzován vývoj počtu nově uzavřených smluv, vývoj počtu platných smluv, vývoj počtu aktivních úvěrů a vývoj celkového objemu úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelén v období od roku 2004 do roku 2015. Na základě těchto ukazatelů bude stanoven podíl stavebních spořitelén na českém trhu v roce 2015. U stavebních spořitelén bude porovnána i efektivita využití finančních prostředků na základě podílu úvěrů na vkladech. Podkladová data pro analýzu vývoje jednotlivých stavebních spořitelén v letech 2004 až 2015 byla čerpána z výročních zpráv stavebních spořitelén (viz přílohy 10 až 14). Hodnoty uvedené u Raiffeisen stavební spořitelny do roku 2007 jsou shrnutím výsledků RSTS a HYPO stavební spořitelny dosažených před jejich sloučením v roce 2008.

Počet nově uzavřených smluv

Prvním vybraným ukazatelem, který bude analyzován u jednotlivých stavebních spořitelén, je počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Stavební spořitelny ve svých výročních zprávách uvádějí počet nových smluv, který zahrnuje i počet smluv o navýšení cílové částky. Z tohoto důvodu součet nových smluv převyšuje počet nových smluv uváděný Ministerstvem financí. Počty nově uzavřených smluv jednotlivými stavebními spořitelniami v letech 2004 až 2015 jsou uvedeny v příloze 10. V této příloze jsou vypočteny i elementární charakteristiky pro jednotlivé časové řady. Po celé sledované

období zaujímá první místo v počtu nových smluv ČMSS. Naopak nejméně nových smluv uzavírá každoročně WSS. Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření znázorňuje graf 31.

Graf 31 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Českomoravská stavební spořitelna v počtu nově uzavřených smluv každoročně převyšuje ostatní stavební spořitelny. Nárůst počtu nových smluv byl u ČMSS zaznamenán především do roku 2008, kdy uzavřela nejvíce nových smluv, a to 366 106. Vlivem zhoršující se ekonomické situace v roce 2009 celkově poklesl počet nově uzavřených smluv, ČMSS uzavřela o 61 433 smluv méně než v předchozím roce, ale i přesto si udržela nejlepší postavení na trhu. V roce 2010 se ČMSS jako jediné spořitelně povedlo navýšit počet nově uzavřených smluv. Její klienti reagovali na avizované změny zákona o stavebním spoření a ČMSS tak uzavřela o téměř 60 tisíc nových smluv než v předchozím roce. V důsledku novely zákona platné od roku 2011 došlo k poklesu počtu nových smluv u všech stavebních spořitelen. V roce 2012 uzavřela ČMSS nejméně smluv ve sledovaném období (184 501 ks). V následujících dvou letech si však ČMSS znovu získala své klienty, jako jediná ze spořitelen zaznamenala významnější nárůst počtu nových smluv. Pokles v roce 2015 byl způsoben především snížením úrokových sazeb spořicími produkty, přesto si však ČMSS udržela významný podíl na trhu. Celkově za sledované období uzavřela ČMSS 3 283 478 nových smluv včetně smluv o navýšení cílové částky.

Druhý nejvyšší celkový počet ve sledovaném období 1 824 089 nových smluv uzavřela Stavební spořitelna České spořitelny. Nejvíce smluv 282 714 uzavřela SSČS

v roce 2008, kdy se nejvíce přiblížila k ČMSS. V tomto roce zaznamenala i největší meziroční nárůst o 44 %. Od roku 2009 však počet nově uzavíraných smluv SSČS významně pokles, až na minimum 52 706 v posledním sledovaném roce 2015. Počty nově uzavřených smluv u Modré pyramidy stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny byly ve sledovaném období poměrně vyrovnané. Obě spořitelny uzavíraly ročně v průměru 130 tisíc nových smluv. Nejnižší počet nových smluv, méně než 100 tisíc, každoročně uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna. V roce 2015 uzavřela WSS pouze 31 902 nových smluv včetně zvýšení cílové částky, což znamenalo výrazný pokles o 44 % proti předchozímu roku.

**Tabulka 17 – Základní charakteristiky počtu nově uzavřených smluv u stavebních spořitel
v letech 2004 – 2015**

Počet nově uzavřených smluv	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Suma	3 283 478	1 516 882	1 575 726	1 824 089	723 371
Průměr	273 623	126 407	131 311	152 007	60 281
Maximum	366 106	187 977	156 830	282 714	77 030
Minimum	184 501	93 910	95 460	52 706	31 902
Průměrný koeficient růstu	0,97	0,98	0,98	0,91	0,95
Průměrný absolutní přírůstek	-6 253	-2 529	-2 401	-8 028	-2 140

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitel, vlastní výpočty

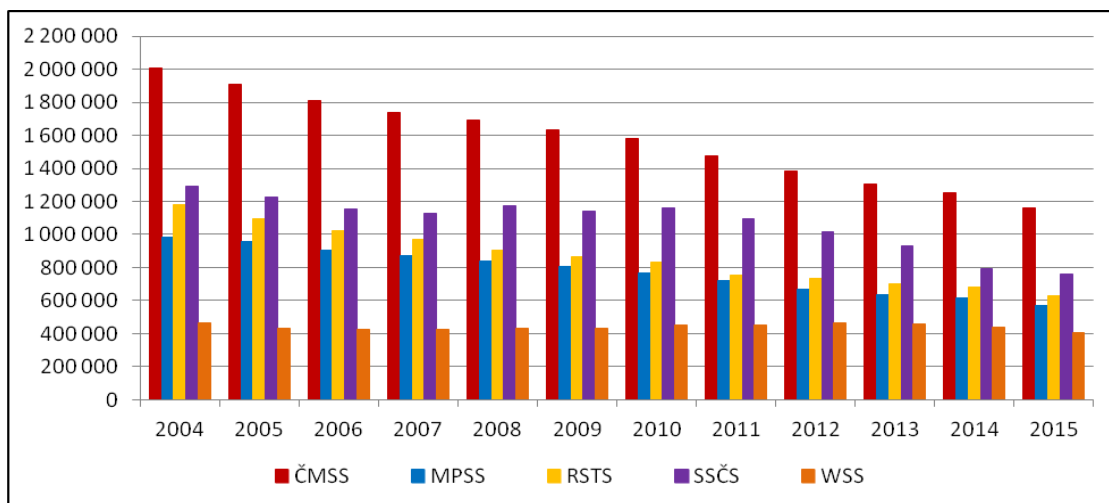
Na základě průměrného koeficientu růstu uvedeného v tabulce 17 je zřejmé, že počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření ve sledovaném období u všech stavebních spořitel klesl, průměrně o 2 až 9 % ročně. Největší průměrný roční pokles zaznamenala SSČS (-8 028 smluv) a ČMSS (-6 253 smluv).

Počet platných smluv

Dalším analyzovaným ukazatelem je celkový počet platných smluv. Tento ukazatel zahrnuje aktivní smlouvy o stavebním spoření, nelze ho však posuzovat jako údaj o počtu klientů, jelikož někteří klienti mají uzavřeno i několik smluv současně, mnohdy i u více stavebních spořitel. Počty platných smluv u jednotlivých stavebních spořitel v letech 2004 až 2015 jsou uvedeny v příloze 11. Z grafu 32, který zobrazuje vývoj, je patrné, že počet platných smluv se od roku 2004 výrazně snížil. V celém sledovaném období mezi roky 2004 a 2015 má nejvíce platných smluv o stavebním spoření Českomoravská stavební

spořitelna. Od roku 2004, kdy měla ČMSS 2 009 980 platných smluv o stavebním spoření, počet klesal průměrně o 76 987 smluv ročně. V roce 2015 měla ČMSS již pouze 1 163 118 platných smluv, i přesto stále převyšuje ostatní stavební spořitelny.

Graf 32 – Vývoj počtu platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Druhou stavební spořitelnou, která měla ve sledovaném období nejvíce platných smluv je Stavební spořitelna České spořitelny. Z maximálního počtu 1 293 910 platných smluv v roce 2004 pokles počet jejích smluv na 758 232. Průměrný roční úbytek byl 48 698 smluv. Třetí místo v počtu platných smluv si dlouhodobě drží Raiffeisen stavební spořitelna. Nejvyššího počtu platných smluv 1 179 130 dosahovala také v prvním sledovaném roce a počet aktivních smluv se u ní snížil až na 631 002 v roce 2015. Průměrně její počty platných smluv klesaly o 49 830 smluv ročně (viz tabulka 18).

Tabulka 18 – Základní charakteristiky počtu platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015

Počet platných smluv	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Průměr	1 580 471	778 217	864 487	1 072 315	440 781
Maximum	2 009 980	982 809	1 179 130	1 293 910	467 498
Minimum	1 163 118	571 931	631 002	758 232	405 200
Průměrný koeficient růstu	0,95	0,95	0,94	0,95	0,99
Průměrný absolutní přírůstek	-76 987	-37 353	-49 830	-48 698	-5 663

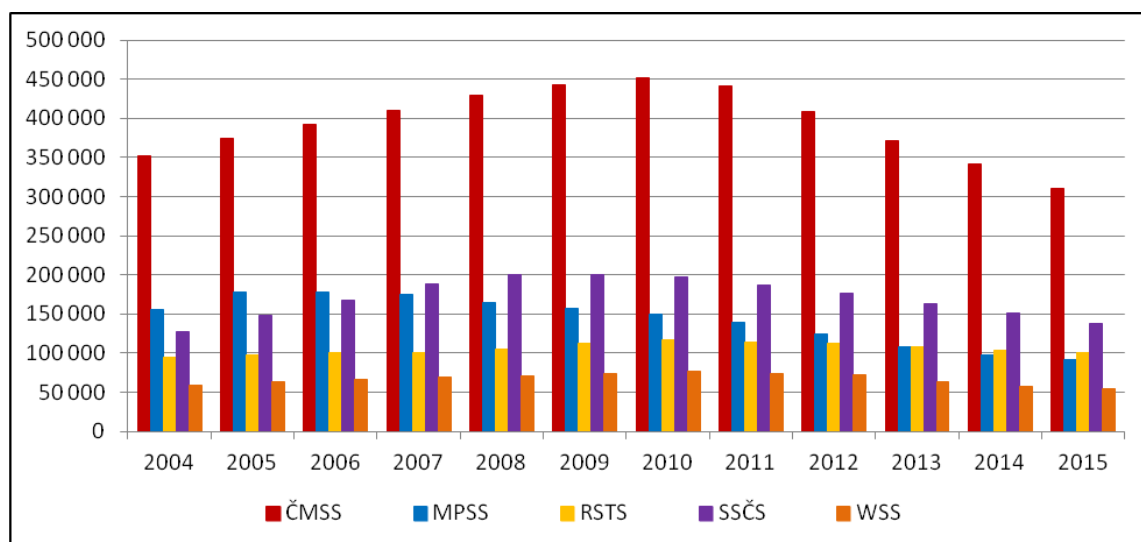
Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní výpočty

Čtvrtou stavební spořitelnou v počtu platných smluv je ve všech uvedených letech Modrá pyramida stavební spořitelna, která se svými počty platných smluv velmi přibližuje k RSTS. Počet platných smluv MPSS se postupně snížil z 982 809 smluv v roce 2004 na 571 931 platných smluv v roce 2015. Její průměrný pokles byl o 37 353 smluv ročně. Nejméně platných smluv na trhu měla po celé sledované období Wüstenrot stavební spořitelna, ale počet platných smluv u ní klesal průměrně jen o 1 % ročně. V absolutním vyjádření klesal počet smluv WSS průměrně jen o 5 663 kusů ročně. WSS si tak dlouhodobě drží počet platných smluv o stavebním spoření nad hranicí 400 tisíc kusů.

Počet aktivních úvěrů

Kromě celkového počtu platných smluv uvádí stavební spořitelny ve svých výročních zprávách počty aktivních úvěrů. Ukazatel zahrnuje jak řádné úvěry ze stavebního spoření, tak úvěry překlenovací. Počty aktivních úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen v letech 2004 až 2015 jsou uvedeny v příloze 12, včetně elementárních charakteristik. Vývoj a srovnání počtu úvěrů u stavebních spořitelen znázorňuje následující graf 33.

Graf 33 – Vývoj počtu aktivních úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Stejně jako u předchozích ukazatelů zaujímá první místo v počtu aktivních úvěrů Českomoravská stavební spořitelna. Každoročně výrazně převyšuje ostatní čtyři spořitelny přibližně o 200 tisíc a více aktivních úvěrů. Do roku 2010 se počet úvěrů u ČMSS

zvyšoval minimálně o 2 % ročně. Maxima 452 465 aktivních úvěrů dosáhla ČMSS právě v roce 2010. Od roku 2011 však začal počet aktivních úvěrů klesat. Pokles byl způsoben vlivem výhodnějších úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a pokračoval i v následujících letech.

Na počátku sledovaného období zaujímala druhé místo v počtu aktivních úvěrů MPSS, ale od roku 2007 ji začala převyšovat SSČS a od roku 2014 ji překonala i RSTS. Počet úvěrů u MPSS začal klesat již v roce 2007, zatímco u ostatních spořitelů začaly počty úvěrů klesat až po roce 2010. Navíc u MPSS bylo tempo poklesu výrazně vyšší, v některých letech i o více než 10 %. Nejnižší počty aktivních úvěrů má po celé období opět WSS. Z porovnání průměrného koeficientu růstu uvedeného v tabulce 19 je patrné, že pouze dvě stavební spořitelny (RSTS a SSČS) zaznamenaly v rámci sledovaného období nárůst počtu aktivních úvěrů průměrně o 1 % ročně, zatímco u ostatních spořitelů došlo k poklesu v průměrně o 1 % ročně, u MPSS o 5 % ročně.

Tabulka 19 – Základní charakteristiky počtu aktivních úvěrů u stavebních spořitelů v letech 2004 – 2015

Počet aktivních úvěrů	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Průměr	394 051	143 293	105 621	170 529	66 752
Maximum	452 465	177 450	116 414	200 952	76 045
Minimum	310 985	91 045	94 517	126 972	55 101
Průměrný koeficient růstu	0,99	0,95	1,01	1,01	0,99
Průměrný absolutní přírůstek	-3 680	-5 931	572	957	-380

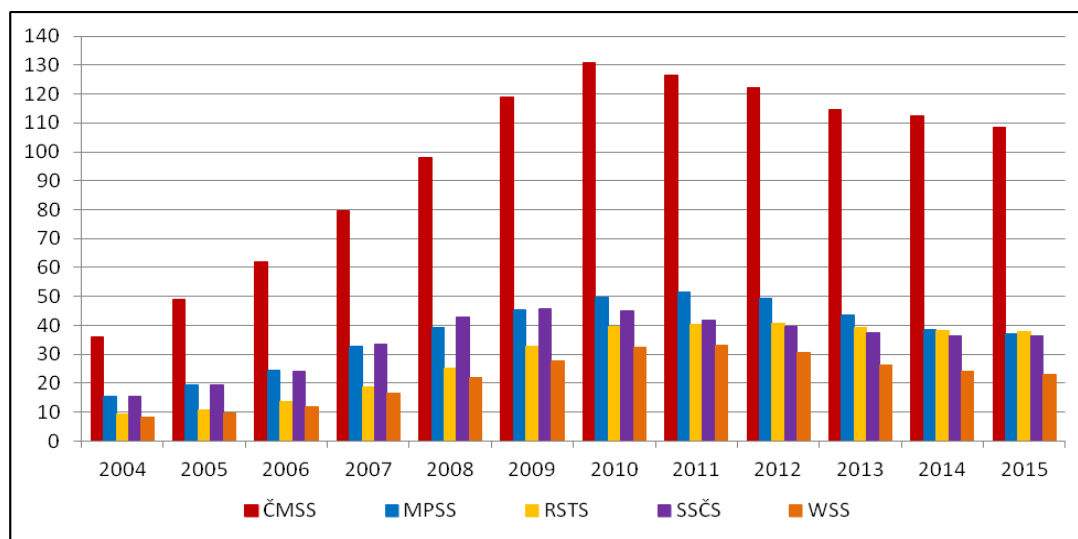
Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelů, vlastní výpočty

Celkový objem úvěrů

U úvěrů stavebních spořitelů byl analyzován nejen jejich počet, ale i objem. Celkový objem úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelů v letech 2004 až 2015 je uveden v příloze 13. V příloze jsou také vypočteny elementární charakteristiky vývoje časových řad. I v objemu úvěrů si drží Českomoravská stavební spořitelna přední pozici s vysokým náskokem před ostatními stavebními spořitelny. Do roku 2010 celkový objem úvěrů ČMSS výrazně rostl, v některých letech i o více než 20 %. Klienti ČMSS měli ve zmíněném roce 2010 půjčeno více než 130 mld. Kč. Od roku 2011 dochází k poklesu objemu úvěrů, stejně jako u počtu úvěrů vlivem nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Tempo poklesu objemu úvěrů je však mírnější, přibližně 2 až 6 % ročně. V roce

2015 činil celkový objem úvěrů ČMSS 108,6 mld. Kč. Vývoj objemu úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelen je znázorněn na grafu 34.

Graf 34 – Vývoj objemu úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015 (v mld. Kč)



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Druhou nejúspěšnější stavební spořitelnou v objemu poskytnutých úvěrů je Modrá pyramida. V posledních letech sledovaného období dosahují stejného objemu úvěrů kolem 37 mld. Kč i Raiffeisen stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny. Každoročně měla nejnižší objem poskytnutých úvěrů Wüstenrot stavební spořitelna, v roce 2015 to bylo 23 mld. Kč.

Tabulka 20 – Základní charakteristiky celkového objemu úvěrů (v mld. Kč) u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015

Celkový objem úvěrů (mld. Kč)	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Průměr	96,6	37,3	28,9	34,8	22,2
Maximum	130,7	51,4	40,7	45,6	33,2
Minimum	36,0	15,6	9,2	15,5	8,2
Průměrný koeficient růstu	1,11	1,08	1,14	1,08	1,10
Průměrný absolutní přírůstek	6,6	2,0	2,6	1,9	1,3

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní výpočty

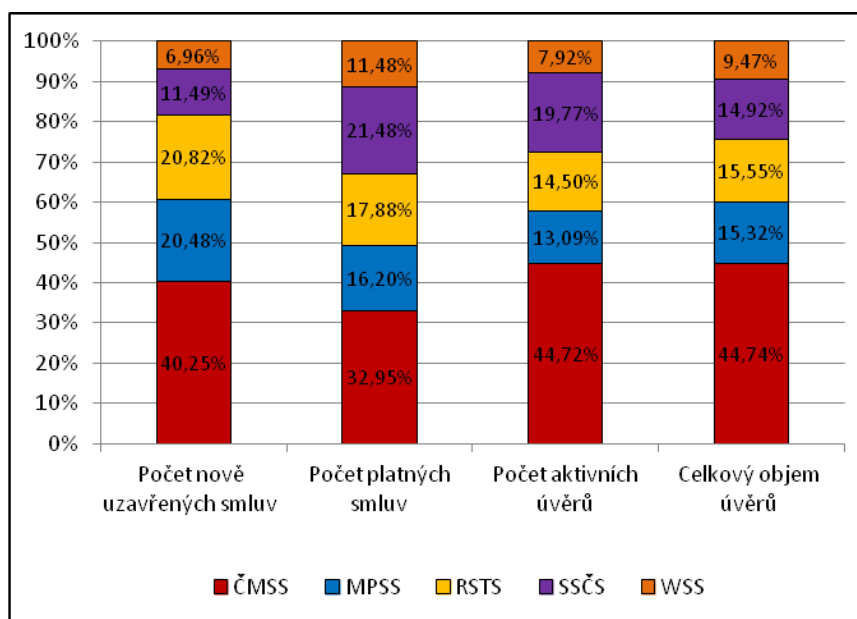
Tabulka 20 zobrazuje údaje týkající se celkového objemu úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelen. Průměrný koeficient růstu značí průměrné zvýšení daného ukazatele

ve sledovaném období u všech stavebních spořitelén. Nejvyššího průměrného absolutního přírůstku dosáhla ČMSS, a to v průměru 6,6 mld. Kč ročně.

Postavení stavebních spořitelén na trhu

Následující graf 35 shrnuje podíly stavebních spořitelén na jednotlivých ukazatelích v roce 2015. Nejdůvěryhodnější stavební spořitelnou v České republice je jednoznačně Českomoravská stavební spořitelna. Má největší podíl na trhu v rámci všech vybraných ukazatelů. V roce 2015 se jí podařilo uzavřít 40,25 % všech nových smluv o stavebním spoření. Celkově spravovala 32,95 % platných smluv a 44,72 % aktivních úvěrů. Na celkovém objemu poskytnutých úvěrů se podílela 44,74 %.

Graf 35 – Podíly stavebních spořitelén na jednotlivých ukazatelích v roce 2015



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén, vlastní zpracování

Raiffeisen stavební spořitelna získala druhou pozici na trhu se stavebním spořením podílem 20,82%, v rámci počtu nově uzavřených smluv. Stejnou pozici zaujímá také v celkovém objemu poskytnutých úvěrů, kde se podílí 15,55 %. V počtu platných smluv a aktivních úvěrů je však až na třetím místě.

Modrá pyramida stavební spořitelna zaujímá třetí místo v počtu nových smluv o stavebním spoření, a to s podílem 20,48 %, a dále v celkovém objemu poskytnutých úvěrů s podílem 15,32 %, ale v počtu platných smluv a úvěrů je až na čtvrté pozici.

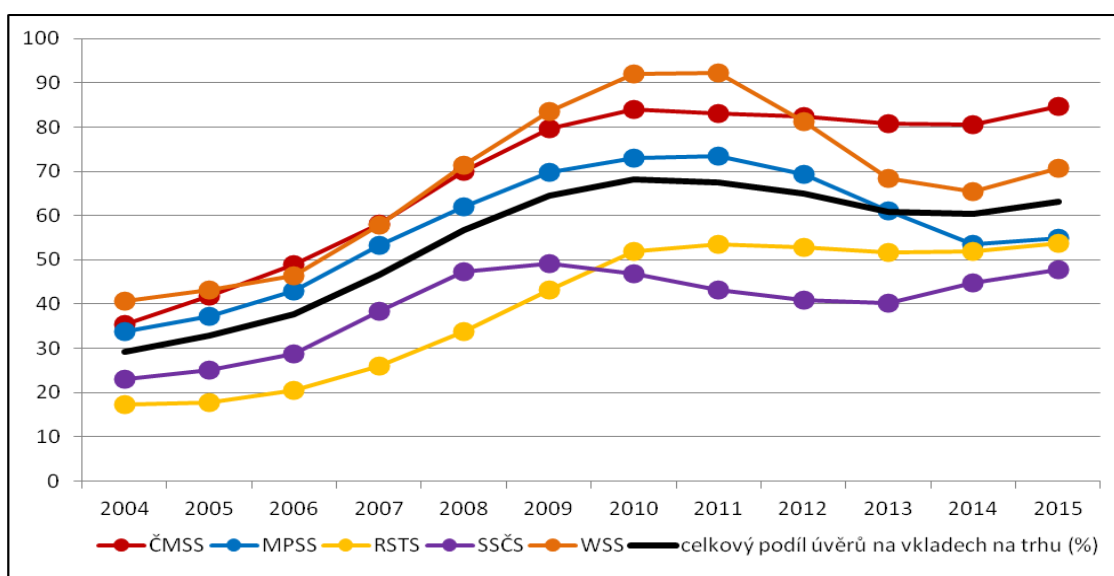
Stavební spořitelna České spořitelny je v pořadí čtvrtou spořitelnou v počtu nově uzavřených smluv s podílem 11,49 %. Na počtu platných smluv se podílí 21,48 %, čímž zaujímá pozici druhou, stejně jako podílem 19,77 % na počtu aktivních úvěrů. V celkovém objemu úvěrů je až na čtvrtém místě.

Nejmenší podíl na všech vybraných ukazatelích má Wüstenrot stavební spořitelna. V roce 2015 uzavřela 6,96 % nových smluv. Její tržní podíl na celkovém počtu platných smluv je 11,48 % a na počtu úvěrů 7,92 %. V celkovém objemu úvěrů tvoří 9,47 %.

Podíl úvěrů na vkladech

Stavební spoření je založeno na principu efektivního využívání finančních prostředků. Zdrojem pro stavební spořitelny jsou vklady na spořicíh účtech účastníků, kteří využívají tento produkt jen pro zhodnocení svých peněžní prostředků. Tyto prostředky jsou následně využívány pro poskytování úvěrů. Měřítkem pro posouzení schopnosti poskytovat úvěry, a tedy plnit hlavní cíl stavebního spoření, je podíl úvěrů na celkových vkladech. Ten vyjadřuje, zda mají stavební spořitelny dostatek zdrojů i do budoucna a měří efektivitu z hlediska využití kumulovaných prostředků. Dlouhodobě musí platit, že celkový objem vkladů pokryje, či spíše převýší celkový objem aktuálně poskytnutých úvěrů. Podíly úvěrů na vkladech u jednotlivých stavebních spořitelen v letech 2004 až 2015 jsou uvedeny v příloze 15 a jejich vývoj znázorňuje graf 36.

Graf 36 – Vývoj podílu úvěrů na vkladech u stavebních spořitelen v letech 2004 – 2015 (v %)



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Českomoravská stavební spořitelna se v tomto ukazateli díky vyšší aktivitě v úvěrové oblasti dlouhodobě pohybuje nad průměrným podílem úvěrů na vkladech na trhu a své postavení stále upevňuje. ČMSS využívala finanční prostředky od roku 2012 do roku 2015 nejefektivněji ze všech stavebních spořitelen. Podíl úvěrů na vkladech v jejím případě dosáhl ke konci roku 2015 hodnoty 84,7 %. Pokud by však tento ukazatel nadále rostl, mohlo by dojít k situaci, kdy stavební spořitelně dojdou primární zdroje.

Velmi efektivně využívá vklady k poskytování úvěrů i Wüstenrot stavební spořitelna, která v některých letech hodnotou podílu úvěrů na vkladech dokonce převýšila ČMSS. Nejvyšší hodnoty 92,3 % dosáhla WSS v roce 2011. Její podíl úvěrů na vkladech na konci roku 2015 činil 70,6 %. Nadprůměrných hodnot podílu úvěrů na vkladech dosahovala do roku 2013 i Modrá pyramida stavební spořitelna. V následujících letech však její podíl mírně poklesl, v roce 2015 dosáhl hodnoty 54,8 %. Naopak pod průměrem se dlouhodobě pohybují Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelna. Během sledovaného období se jejich efektivita také zlepšila. Podíl úvěrů na vkladech byl koncem roku 2015 u RSTS 53,8 % a u SSČS 47,8 %.

Objem vkladů na účty stavebního spoření je stále vyšší než objem poskytovaných úvěrů. Vklady ubývají mnohem pomalejším tempem než počet účastníků. Důvodem je stále se zvyšující průměrný vklad na jednu smlouvu. Navíc většina účastníků spoří mnohem déle než 6 let. Zdrojů mají stavební spořitelny tedy aktuálně dostatek. Pokud by si však spořitelny musely opatřovat peníze na trhu, musely by se chovat jako běžné banky a mělo by to negativní důsledky pro klienty. Stavební spořitelny by mohly zvýšit ceny nezajištěných úvěrů nebo by začaly požadovat zástavu.

5.4 Perspektivy dalšího vývoje, návrhy a doporučení

Vývoj stavebního spoření v minulosti nejvíce ovlivnily legislativní změny, ale i nadále platí, že je stavební spoření zajímavým produktem s možností velmi dobrého zhodnocení bez rizika. Vzhledem k výhodné úrokové sazbě, státní podpoře a pojištění úspor se jedná o vhodnou formu zhodnocení úspor pro mladé lidi, ale i pro starší konzervativní občany. Pro mnoho lidí hraje stavební spoření důležitou roli při řešení bytových potřeb. V současné době trh nenabízí jinou výhodnější možnost financování bydlení bez zajištění nemovitosti. Stavební spořitelny poskytují úvěry spíše na nižší částky, které slouží především k rekonstrukci, modernizaci a snižování energetické náročnosti bydlení. Hypoteční úvěry se zástavou nemovitosti se na nižší objem finančních prostředků nevyužívají a standardní spotřebitelské úvěry jsou nákladné. Hypoteční a spotřebitelské úvěry navíc musí reagovat na vývoj trhu a dle tohoto vývoje přizpůsobují úrokové sazby.

Výhledově by mohlo dojít k dalším změnám v zákoně o stavebním spoření. Jednou z posledních navrhovaných změn bylo zavedení dokládání účelu použití státní podpory. Omezení by se týkalo pouze státní podpory, nikoli celé naspořené částky. Bylo navrhováno rozšíření účelového použití o převod finančních prostředků na zajištění na stáří nebo možnost financování studijních nákladů či zdravotní péče. Zároveň bylo projednáváno rozšíření stavebního spoření i do běžných bank, které by ovšem měly volnější regulační podmínky než stavební spořitelny. Zatímco stavební spořitelny při hospodaření s vklady účastníků omezuje zákon, banky by mohly s vloženými prostředky klientů volně manipulovat. Uvedené změny však nebyly poslanci schváleny.

Provedená analýza ukázala, že zájem o stavební spoření klesá. Velký vliv na pokles počtu smluv o stavebním spoření mělo snížení výše státní podpory. Právě státní podpora je největším motivačním prvkem pro potenciální klienty, a pokud by došlo k dalšímu jejímu snížení, stavební spořitelny by přišly o hlavní výhodu tohoto produktu. Princip stavebního spoření je jednoduchý a účelný, ale v budoucnosti by se mohl objevit problém. Celý systém stavebního spoření totiž závisí především na účastnících, kteří jsou ochotni ukládat své aktuálně nepotřebné finanční prostředky na spořicí účty. Tyto prostředky se následně stávají zdrojem stavebních spořitel pro poskytování úvěrů. Z tohoto důvodu by stavební spořitelny měly více usilovat o nové účastníky. Zvýšit zájem ze strany potenciálních klientů lze použitím marketingových strategií například v podobě reklam a větší propagace, růstem úroků z vkladu, snížením poplatků nebo nižšími úrokovými

sazbami u úvěrů, což upoutá pozornost lidí. Další možností, jak ze stavebního spoření udělat atraktivnější produkt, by bylo již zmíněné rozšíření možností použití pro další potřeby občanů například na financování studia či zdravotní péče. Možnost využití stavebního spoření i na jiné než bytové potřeby by mohla pozitivně přispět k motivaci lidí spořit a stavební spořitelny by tak získaly potřebné zdroje.

V nedávné době některé stavební spořitelny snížily úrokové sazby vkladů. Na první pohled se může zdát, že stavební spoření v minulosti vynášelo více než nyní, ale zároveň v minulosti byla o hodně vyšší inflace. Stavební spořitelny se však současně snaží zatraktivnit úvěry, především snižování úrokových sazeb řádných úvěrů ze stavebního spoření či navýšením maximální částky, kterou lze získat bez zajištění. Jelikož se od roku 2017 očekává zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů a zpřísnění podmínek jejich poskytování, mohly by být úvěry ze stavebního spoření v budoucnu znovu více využívány, případně by při financování bydlení mohlo být výhodné využití kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření.

6 ZÁVĚR

Diplomová práce analyzuje vývoj trhu se stavebním spořením v České republice. Práce byla zpracována na základě dat a informací jednotlivých stavebních spořitelen každoročně zveřejňovaných ve výročních zprávách a na základě souhrnných dat Asociace českých stavebních spořitelen, Ministerstva financí a Českého statistického úřadu. Byl popsán dosavadní vývoj trhu se stavebním spořením a na základě analýzy minulosti byly pomocí trendových funkcí odhadnuty predikce sledovaných ukazatelů na dvě následující období. Dále byly porovnány jednotlivé stavební spořitelny působící na českém trhu.

V roce 1993 byl přijat zákon o stavebním spoření a následně začalo působit na českém trhu šest stavebních spořitelen. V roce 2008 však došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny, takže v současné době působí na českém trhu celkem pět stavebních spořitelen: Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelna.

Analytická část diplomové práce se nejprve zabývá vývojem makroekonomických ukazatelů, kterými jsou hrubý domácí produkt, inflace, nezaměstnanost a průměrná reálná mzda. Všechny vybrané ukazatele mohou jak pozitivně, tak negativně ovlivnit vývoj trhu se stavebním spořením. Větší zájem o produkty stavebního spoření způsobuje nízká míra nezaměstnanosti, růst průměrných reálných mezd a růst HDP. S rostoucí mírou inflace dochází ke znehodnocení vkladů, tudíž k poklesu zájmu o stavební spoření, ale naopak roste zájem o úvěry. V důsledku celosvětové hospodářské krize došlo během roku 2009 k velkému propadu ekonomiky, nejen v České republice. Právě v tomto roce byl zaznamenán největší pokles HDP o 4,8 % oproti předchozímu roku a zvýšila se míra nezaměstnanosti ze 4,4 % na 6,7 %, což mělo negativní vliv i na počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, kterých bylo v roce 2009 uzavřeno o 18,5 % méně než v předchozím roce.

V práci byl statisticky zanalyzován vývoj trhu se stavebním spořením v České republice v letech 1997 až 2015. U vybraných ukazatelů vypovídajících o vývoji stavebního spoření byly provedeny elementární charakteristiky časových řad a dále byly vypočteny predikce budoucího vývoje. Jako první byl zkoumán vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Do roku 2003 rostl zájem o nový produkt

na financování bytových potřeb podporovaný státem. Stát poskytoval příspěvky až 4 500 Kč ročně a vázací lhůta finančních prostředků byla 5 let. Při očekávání změn zákona byl v roce 2003 uzavřen rekordní počet 2 097 338 nových smluv. Novela zákona, která vstoupila v platnost 1. 1. 2004, snížila státní podporu na maximální částku 3 000 Kč ročně a vázací lhůta byla prodloužena na 6 let. Zájem o stavební spoření se rapidně snížil. Další snížení státní podpory na maximum 2 000 Kč ročně, platné od 1. 1. 2011, již nemělo tak zásadní vliv na vývoj. Avšak do současnosti se každoroční počet nově uzavřených smluv drží pod dlouhodobým průměrem. V roce 2015 bylo uzavřeno 373 096 nových smluv o stavebním spoření. Co se týče dalších ukazatelů, průměrná výše cílové částky u nově uzavřených smluv se ve sledovaném období postupně zvýšila téměř na 400 tisíc Kč vlivem růstu cen nemovitostí. Celkový počet smluv ve fázi spoření rostl do roku 2003, kdy dosáhl maxima 6 300 831 uzavřených smluv. Od roku 2004 počet smluv ve fázi spoření klesá. Celková naspořená částka na stavebním spoření začala mírně klesat v roce 2013. Vyplacená státní podpora vykazovala do roku 2005 rostoucí tendenci, následně začala také postupně klesat. V roce 2015 bylo formou státní příspěvků vyplaceno 4,56 mld. Kč.

Následně byly zkoumány ukazatele týkající se úvěrů v rámci stavebního spoření. Celkový počet poskytnutých úvěrů se zvyšoval až do roku 2010, kdy však došlo k poklesu úrokových sazeb na trhu. Výrazně začaly klesat úrokové sazby hypotečních úvěrů, které se tak staly konkurenčním produktem využívaným při financování bydlení. Stavební spořitelny poskytují řádné úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací. V počtu poskytnutých úvěrů dlouhodobě převažují řádné úvěry ze stavebního spoření, zatímco v objemu jsou to překlenovací úvěry, které od roku 2008 každoročně tvoří více než 80 % celkového objemu úvěrů stavebních spořitelen. Dlouhodobě jsou úvěry stavebních spořitelen nejčastěji využívány na rekonstrukce a modernizace. Vývoj počtu a objemu úvěrů stavebních spořitelen byl porovnán s vývojem hypotečních úvěrů. Podíl počtu úvěrů ze stavebního spoření v roce 2004 byl 81 % z celkového počtu úvěrů poskytnutých na bydlení. Podíl hypotečních úvěrů se však postupem času zvyšoval a v roce 2015 činily poskytnuté úvěry stavebních spořitelen už pouze 45 %. V objemu úvěrů dlouhodobě převažují hypoteční úvěry. Tvoří přibližně 70 % objemu úvěrů na bydlení. Pouze v roce 2009 byl podíl objemu úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů téměř vyrovnaný, jelikož hospodářská krize se stavebních spořitelen nedotkla tak jako hypotečních bank.

Predikce budoucího vývoje daných ukazatelů byly vypočteny s využitím softwaru Statistica. Na základě trendových funkcí byly stanoveny bodové a intervalové předpovědi s hladinou významnosti $\alpha = 0,05$ pro rok 2016 a 2017. Vývoj počtu nově uzavřených smluv i vývoj celkového počtu smluv ve fázi spoření není příliš příznivý. Počet smluv o stavebním spoření bude pravděpodobně v následujících dvou letech klesat. Dále byly vypočteny predikce pro úvěry. Počet úvěrů ze stavebního spoření by měl klesat, ale počet překlenovacích úvěrů pravděpodobně mírně vzroste. Pokud by se předpovídaný vývoj potvrdil, byl by od roku 2016 počet poskytnutých překlenovacích úvěrů vyšší než počet řádných úvěrů ze stavebního spoření.

Praktická část práce dále porovnává jednotlivé stavební spořitelny působící na českém trhu. Nejdříve byly spořitelny srovnány na základě finančních ukazatelů vypovídajících o jejich hospodaření. Nejvyšší bilanční sumu 153,2 mld. Kč v roce 2015 měla Českomoravská stavební spořitelna, která zároveň v roce 2015 dosáhla i nejvyššího čistého zisku 1,1 mld. Kč. Druhého nejvyššího zisku 915 mil. Kč dosáhla ve stejném roce Modrá pyramida stavební spořitelna. Třetí spořitelnou se ziskem 648 mil. Kč byla Stavební spořitelna České spořitelny. Raiffeisen stavební spořitelna dosáhla zisku 392 mil. Kč a Wüstenrot stavební spořitelna pouze 93 mil. Kč. Co se týče čistého zisku v přepočtu na jednoho zaměstnance, dopadla nejlépe Stavební spořitelna České spořitelny.

Poté byl analyzován vývoj počtu nově uzavřených smluv, vývoj počtu platných smluv, vývoj počtu aktivních úvěrů a vývoj celkového objemu úvěrů u jednotlivých spořitelen v letech 2004 až 2015 a byl stanoven podíl stavebních spořitelen na trhu. Nejsilnější postavení na českém trhu se stavebním spořením má Českomoravská stavební spořitelna. V roce 2015 uzavřela 40,25 % všech nových smluv o stavebním spoření, celkově spravovala 32,95 % platných smluv a 44,72 % aktivních úvěrů a na celkovém objemu poskytnutých úvěrů se ve stejném roce podílela 44,74 %. Postavení Modré pyramidy stavební spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny záleží na sledovaném ukazateli a v průběhu sledovaného období se měnilo. Dlouhodobě nejmenší podíl na českém trhu v rámci všech vybraných ukazatelů má Wüstenrot stavební spořitelna.

Stavební spořitelny byly porovnány i na základě podílu úvěrů na vkladech. Nejefektivněji využívá finanční prostředky Českomoravská stavební spořitelna. Podíl úvěrů na vkladech v jejím případě dosáhl ke konci roku 2015 hodnoty 84,7 %. Nad průměrným podílem úvěrů na vkladech se pohybuje i Wüstenrot stavební spořitelna

s podílem 70,6 % v roce 2015. Podíl úvěrů na vkladech u ostatních stavebních spořitelen byl ve stejném roce okolo 50 %. Objem vkladů na účtech stavebního spoření je stále vyšší než objem poskytovaných úvěrů. Vklady ubývají mnohem pomaleji než počet účastníků a stavební spořitelny tak mají dostatek peněžních zdrojů.

Provedená analýza sice prokázala klesající zájem o stavební spoření, ale i tak má tento produkt na finančním trhu své místo a patří k výhodným možnostem financování bydlení. Za dobu své existence v České republice si stavební spoření získalo důvěru obyvatel. Budoucí vývoj bude záležet nejen na přístupu stavebních spořitelen, ale především na případných legislativních změnách, které mohou vést jak k pozitivním změnám ve vývoji, tak i k postupnému konci stavebního spoření.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA:

1. DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. Praha: Grada Publishing, 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
2. DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha: Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.
3. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X
4. HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; NOVÁK, Ilja. *Metody statistické analýzy pro ekonomy*. 2. vyd. Praha: Management Press, 2000. 260 s. ISBN 80-7261-013-9.
5. HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; FISCHER, Jakub. *Statistika pro ekonomy*. 8.vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 420 s. ISBN 978-80946-43-6.
6. JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha: Grada Publishing, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
7. KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
8. KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava: ANAG, 2012. 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
9. LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
10. MARTÍNKOVÁ, Eva. *(Ne)máte peníze – Co s tím?*. Havlíčkův Brod: Fragment, 2003. 151 s. ISBN 80-7200-482-1.
11. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
12. RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
13. SAMUELSON, Paul A.; NORDHAUS, William D. *Ekonomie*. 19. vyd. Praha: NS Svoboda, 2013. 715 s. ISBN 978-80-205-0629-0.

14. SOUKUP, Jindřich; POŠTA, Vít; NESET, Pavel; PAVELKA, Tomáš; DOBRYLOVSKÝ, Jiří. *Makroekonomie*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. 518 s. ISBN 978-80-7261-219-2.
15. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
16. SYROVÝ, Petr; TYL, Tomáš. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.
17. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kol. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: EUPRESS, 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
18. VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Stavíme, financování bydlení*. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

OSTATNÍ ZDROJE:

19. Asociace českých stavebních spořitelén. *Stavební spořeni*. [Online]. [cit. 2016-08-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>.
20. Asociace českých stavebních spořitelén. *Výroční zprávy AČSS*. [Online]. [cit. 2017-01-07]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocnizpravy-acss/>.
21. Český statistický úřad. *Česká republika od roku 1989 v číslech - 2015*. [Online]. [cit. 2017-01-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech-vy42dggohg#03>.
22. Český statistický úřad. *Hlavní makroekonomické ukazatele*. [Online]. [cit. 2017-01-14]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr.
23. ČMSS. *Povinně zveřejňované informace – Výroční zprávy*. [Online]. [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace/vyrocnizpravy?strana=1>.
24. Finance.cz. *Stabilita domácích bank měřená kapitálovou přiměřeností*. [Online]. [cit. 2017-02-04]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/200915-stabilita-domacich-bank-merena-kapitalovou-primerenosti/>.
25. Ministerstvo financí České republiky. *Vývoj stavebního spořeni*. [Online]. [cit. 2016-12-03]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni>.

26. Modrá pyramida – Váš rádce na finance. *Povinně uveřejňované informace*. [Online]. [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace>.
27. Raiffeisen stavební spořitelna. *Výroční zprávy*. [Online]. [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy/>.
28. Stavební spořitelna České spořitelny. *Výroční zprávy*. [Online]. [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/povinne-uverejnovane-informace/vyrocni-zpravy/>.
29. Wüstenrot. *Výroční zprávy – Stavební spořitelna*. [Online]. [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/vyrocni-zpravy-stavebni-sporitelna>.
30. 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. [Online]. [cit. 2016-08-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>.

8 PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Vývoj makroekonomických ukazatelů v letech 1997 - 2015.....	86
Příloha 2 - Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v letech 1997 - 2015	87
Příloha 3 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu nově uzavřených smluv	89
Příloha 4 - Výstupy z programu Statistica - predikce celkového počtu platných smluv	89
Příloha 5 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu úvěrů ze stavebního spoření ..	90
Příloha 6 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu překlenovacích úvěrů	90
Příloha 7 - Struktura úvěrů podle účelu použití v letech 2004 - 2015 (v %).....	91
Příloha 8 - Průměrné roční úrokové sazby úvěrů na bydlení v ČR (v % p.a.).....	91
Příloha 9 - Finanční ukazatele stavebních spořitelen za rok 2004 a 2015	92
Příloha 10 - Počet nově uzavřených smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015 ..	93
Příloha 11 - Počet platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015	94
Příloha 12 - Počet aktivních úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015	95
Příloha 13 - Celkový objem úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015	96
Příloha 14 - Podíl úvěrů na vkladech u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015	97

Příloha 1 - Vývoj makroekonomických ukazatelů v letech 1997 - 2015

Rok	Růst HDP ve stálých cenách (%)	Míra inflace (%)	Obecná míra nezaměstnanosti (%)	Meziroční změna průměrné reálné mzdy (%)
1997	-0,7	8,5	4,8	1,3
1998	-0,3	10,7	6,5	-1,4
1999	1,4	2,1	8,7	6,2
2000	4,3	3,9	8,8	2,4
2001	3,1	4,7	8,1	3,9
2002	1,6	1,8	7,3	6,1
2003	3,6	0,1	7,8	5,7
2004	4,9	2,8	8,3	3,4
2005	6,4	1,9	7,9	3,0
2006	6,9	2,5	7,1	4,0
2007	5,5	2,8	5,3	4,3
2008	2,7	6,3	4,4	1,4
2009	-4,8	1,0	6,7	2,3
2010	2,3	1,5	7,3	0,7
2011	2,0	1,9	6,7	0,6
2012	-0,8	3,3	7,0	-0,8
2013	-0,5	1,4	7,0	-1,5
2014	2,7	0,4	6,1	2,5
2015	4,5	0,3	5,0	2,4

Zdroj: Český statistický úřad

Příloha 2 - Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v letech 1997 - 2015

	Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření	Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Přiznaná státní podpora	Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření	Naspořená částka ¹⁾
Rok	Počet	Objem (tis. Kč)	Počet	Objem (mld. Kč)	Objem (Kč)	Objem (mld. Kč)
1997	530 176	143,2	1 967 849	3,817	2 795	59,552
1998	638 232	145,3	2 371 816	5,068	2 803	81,731
1999	906 867	144,2	2 801 389	6,393	2 795	93,629
2000	1 115 926	139,4	3 424 580	7,719	2 874	110,4
2001	1 373 258	136,9	4 196 408	9,313	2 956	133,309
2002	1 293 890	146,7	4 870 620	11,059	3 138	180,19
2003	2 097 338	200,5	6 300 831	13,261	3 159	236,815
2004	314 650	222,8	5 899 300	15,337	3 256	287,077
2005	430 233	227,9	5 573 874	16,086	3 242	328,987
2006	516 385	235,8	5 297 522	15,772	3 173	359,848
2007	579 730	284,9	5 132 595	14,976	3 090	384,88
2008	705 463	302,8	5 070 510	14,22	2 927	401,061
2009	575 292	308,7	4 926 183	13,262	2 776	415,15
2010	532 765	300,5	4 845 319	11,743	2 631	430,122
2011	410 461	346,2	4 550 468	10,729	1 324	433,433
2012	433 093	366,1	4 316 999	5,29	1 312	434,986
2013	449 588	370,8	4 066 684	4,953	1 316	429,11
2014	481 439	336	3 825 367	4,761	1 315	413,576
2015	373 096	371,1	3 503 349	4,562	n/a	384,225

¹⁾ Stav ke konci období

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

	Úvěry celkem ¹⁾	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací úvěry ²⁾	Úvěry celkem ¹⁾	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací úvěry ²⁾
Rok	Počet	Počet	Počet	Objem (mld. Kč)	Objem (mld. Kč)	Objem (mld. Kč)
1997	81 870	21 554	60 316	5,936	0,712	5,224
1998	187 245	70 377	116 868	17,669	2,79	14,879
1999	286 942	167 687	119 255	26,346	8,416	17,93
2000	373 463	262 259	111 204	31,011	14,207	16,804
2001	465 824	346 145	119 679	37,023	18,522	18,501
2002	568 920	420 929	147 991	46,308	21,916	24,392
2003	685 740	488 850	196 890	63,597	25,099	38,498
2004	786 483	549 698	236 785	84,184	28,735	55,449
2005	857 875	582 867	275 008	108,063	31,751	76,312
2006	900 653	587 501	313 152	135,45	35,073	100,377
2007	942 944	580 352	362 592	179,301	38,912	140,389
2008	971 176	569 870	401 306	227,417	42,875	184,542
2009	988 353	565 485	422 868	267,512	48,899	218,613
2010	993 357	564 633	428 724	293,362	53,069	240,294
2011	956 659	552 999	403 660	293,115	55,78	237,335
2012	894 358	521 312	373 046	282,217	55,709	226,508
2013	815 160	471 441	343 719	261,411	51,74	209,671
2014	752 558	425 508	327 050	249,625	47,976	201,649
2015	695 439	380 873	314 566	242,655	43,919	198,736

¹⁾ Stav ke konci období

²⁾ Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1933 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Příloha 3 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu nově uzavřených smluv

Výsledky regrese se závislou proměnnou : smlouvy (Tabulka1) R= ,70719943 R2= ,50013104 Upravené R2= ,38904904 F(2,9)=4,5024 p<,04414 Směrod. chyba odhadu : 82663,						
N=12	b*	Sm.chyba z b*	b	Sm.chyba z b	t(9)	p-hodn.
Abs.člen			303937,7	85434,34	3,55756	0,006143
roky	2,84196	1,030160	83359,2	30216,19	2,75876	0,022157
V1**2	-3,04484	1,030160	-6687,8	2262,68	-2,95570	0,016071

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: smlouvy		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	83359,19	13,0000	1083670
V1**2	-6687,81	169,0000	-1130239
Abs. člen			303938
Předpověď			257368
-95,0%PL			-11555
+95,0%PL			526290

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: smlouvy		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	83359,19	14,0000	1167029
V1**2	-6687,81	196,0000	-1310810
Abs. člen			303938
Předpověď			160156
-95,0%PL			-160982
+95,0%PL			481295

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 4 - Výstupy z programu Statistica - predikce celkového počtu platných smluv

Výsledky regrese se závislou proměnnou : smlouvy (Tabulka1) R= ,92138583 R2= ,84895184 Upravené R2= ,83007082 F(2,16)=44,963 p<,00000 Směrod. chyba odhadu : 4815E2						
N=19	b*	Sm.chyba z b*	b	Sm.chyba z b	t(16)	p-hodn.
Abs.člen			1151550	369607,2	3,11560	0,006659
roky	3,87280	0,410006	803849	85101,8	9,44573	0,000000
V1**2	-3,68093	0,410006	-37113	4133,9	-8,97775	0,000000

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: smlouvy		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	803849,1	20,0000	16076982
V1**2	-37113,0	400,0000	-14845200
Abs. člen			1151550
Předpověď			2383332
-95,0%PL			1096567
+95,0%PL			3670096

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: smlouvy		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	803849,1	21,0000	16880831
V1**2	-37113,0	441,0000	-16366833
Abs. člen			1151550
Předpověď			1665548
-95,0%PL			267763
+95,0%PL			3063332

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 5 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu úvěrů ze stavebního spoření

Výsledky regrese se závislou proměnnou : úvěry ze stavebního spoření (Tabulka1)						
R= ,99360170 R2= ,98724435 Upravené R2= ,98564989						
F(2,16)=619,17 p<,00000 Směrod. chyba odhadu : 21361,						
N=19	b*	Sm.chyba z b*	b	Sm.chyba z b	t(16)	p-hodn.
Abs. člen			-120194	16397,79	-7,3299	0,000002
rok	3,74591	0,119147	118702	3775,58	31,4394	0,000000
V1**2	-3,19285	0,119147	-4915	183,40	-26,7976	0,000000

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: úvěry ze stavebního spoření		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	118701,9	20,0000	2374039
V1**2	-4914,7	400,0000	-1965887
Abs. člen			-120194
Předpověď			287959
-95,0%PL			230871
+95,0%PL			345046

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: úvěry ze stavebního spoření		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	118701,9	21,0000	2492741
V1**2	-4914,7	441,0000	-2167390
Abs. člen			-120194
Předpověď			205157
-95,0%PL			143144
+95,0%PL			267170

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 6 - Výstupy z programu Statistica - predikce počtu překlenovacích úvěrů

Výsledky regrese se závislou proměnnou : překlenovací úvěry (Tabulka1)						
R= ,93353549 R2= ,87148852 Upravené R2= ,85542458						
F(2,16)=54,251 p<,00000 Směrod. chyba odhadu : 46959,						
N=19	b*	Sm.chyba z b*	b	Sm.chyba z b	t(16)	p-hodn.
Abs. člen			-36393,2	36047,68	-1,00958	0,327720
rok	2,35505	0,378184	51685,9	8299,95	6,22725	0,000012
V1**2	-1,53962	0,378184	-1641,4	403,18	-4,07108	0,000889

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: překlenovací úvěry		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	51685,89	20,0000	1033718
V1**2	-1641,36	400,0000	-656546
Abs. člen			-36393
Předpověď			340779
-95,0%PL			215281
+95,0%PL			466277

Proměnná	Předpovězené hodnoty (Tabulka1) proměnné: překlenovací úvěry		
	b-váha	Hodnota	b-váha * Hodnot
roky	51685,89	21,0000	1085404
V1**2	-1641,36	441,0000	-723842
Abs. člen			-36393
Předpověď			325169
-95,0%PL			188843
+95,0%PL			461494

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 7 - Struktura úvěrů podle účelu použití v letech 2004 - 2015 (v %)

Rok	Nové byty a rodinné domy	Koupě bytu nebo rodinného domu	Rekonstrukce a modernizace	Ostatní
2004	20	35	32	13
2005	19	37	32	12
2006	19	36	33	12
2007	14	27	46	13
2008	14	27	45	14
2009	13	29	43	15
2010	11	29	44	16
2011	9	27	45	19
2012	8	25	44	23
2013	6	24	44	26
2014	5	23	48	24
2015	5	23	46	26

Zdroj: Výroční zprávy AČSS

Příloha 8 - Průměrné roční úrokové sazby úvěrů na bydlení v ČR (v % p.a.)

Rok	Úvěry na bydlení celkem	z toho:	
		hypoteční úvěry	úvěry ze stavebního spoření
2007	5,27	5,30	4,82
2008	5,59	5,69	5,09
2009	5,56	5,66	5,11
2010	4,55	4,40	4,93
2011	3,94	3,72	4,47
2012	3,51	3,28	4,47
2013	3,41	3,15	4,26
2014	2,85	2,57	4,26
2015	2,51	2,23	4,16

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Příloha 9 - Finanční ukazatele stavebních spořitelén za rok 2004 a 2015

Rok 2004	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Kapitálová příměženost (%)	9,36	12,15	13,59	10,50	9,93
Bilanční suma (mld. Kč)	110,5	51,5	33,6	73,7	22,3
ROAA (%)	0,38	0,07	0,50	0,55	0,46
ROAE (%)	8,89	2,53	15,36	23,19	13,89
Zisk po zdanění za účetní období (mil. Kč)	383,8	32,1	200,9	367,9	92,3
Čistý zisk na zaměstnance (mil. Kč)	0,6	0,1	0,8	1,3	0,5

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén z roku 2004

Rok 2015	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
Kapitálová příměženost (%)	18,34	19,32	16,09	16,32	18,08
Bilanční suma (mld. Kč)	153,2	89,1	75,6	79,7	36,9
ROAA (%)	0,69	1,12	0,51	0,78	0,24
ROAE (%)	16,27	15,80	9,41	18,39	3,13
Zisk po zdanění za účetní období (mil. Kč)	1 103,9	915,1	392,0	648,0	93,0
Čistý zisk na zaměstnance (mil. Kč)	1,9	2,7	1,5	3,7	0,4

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén z roku 2015

Příloha 10 - Počet nově uzavřených smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015

Počet nově uzavřených smluv	ČMSS	1. dif.	koef. růstu	MPSS	1. dif.	koef. růstu	RSTS	1. dif.	koef. růstu
2004	253 376	-	-	121 729	-	-	121 870	-	-
2005	286 068	32 692	1,13	116 188	-5 541	0,95	145 579	23 709	1,19
2006	305 081	19 013	1,07	107 373	-8 815	0,92	137 248	-8 331	0,94
2007	325 260	20 179	1,07	125 050	17 677	1,16	156 830	19 582	1,14
2008	366 106	40 846	1,13	163 800	38 750	1,31	156 000	-830	0,99
2009	304 673	-61 433	0,83	187 977	24 177	1,15	137 494	-18 506	0,88
2010	364 277	59 604	1,20	154 950	-33 027	0,82	126 065	-11 429	0,92
2011	283 365	-80 912	0,78	94 026	-60 924	0,61	115 781	-10 284	0,92
2012	184 501	-98 864	0,65	93 954	-72	1,00	134 869	19 088	1,16
2013	198 405	13 904	1,08	123 498	29 544	1,31	126 415	-8 454	0,94
2014	227 778	29 373	1,15	134 427	10 929	1,09	122 115	-4 300	0,97
2015	184 588	-43 190	0,81	93 910	-40 517	0,70	95 460	-26 655	0,78
Průměr	273 623	-6 253	0,97	126 407	-2 529	0,98	131 311	-2 401	0,98

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Počet nově uzavřených smluv	SSČS	1. dif.	koef. růstu	WSS	1. dif.	koef. růstu
2004	141 015	-	-	55 445	-	-
2005	189 023	48 008	1,34	55 062	-383	0,99
2006	219 294	30 271	1,16	57 004	1 942	1,04
2007	196 350	-22 944	0,90	58 666	1 662	1,03
2008	282 714	86 364	1,44	72 414	13 748	1,23
2009	179 512	-103 202	0,63	77 030	4 616	1,06
2010	156 909	-22 603	0,87	71 462	-5 568	0,93
2011	123 118	-33 791	0,78	69 210	-2 252	0,97
2012	104 500	-18 618	0,85	62 076	-7 134	0,90
2013	106 869	2 369	1,02	56 217	-5 859	0,91
2014	72 079	-34 790	0,67	56 883	666	1,01
2015	52 706	-19 373	0,73	31 902	-24 981	0,56
Průměr	152 007	-8 028	0,91	60 281	-2 140	0,95

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Příloha 11 - Počet platných smluv u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015

Počet platných smluv	ČMSS	1. dif.	koef. růstu	MPSS	1. dif.	koef. růstu	RSTS	1. dif.	koef. růstu
2004	2 009 980	-	-	982 809	-	-	1 179 130	-	-
2005	1 911 967	-98 013	0,95	957 769	-25 040	0,97	1 093 799	-85 331	0,93
2006	1 808 948	-103 019	0,95	907 252	-50 517	0,95	1 023 038	-70 761	0,94
2007	1 739 332	-69 616	0,96	869 379	-37 873	0,96	970 756	-52 282	0,95
2008	1 694 866	-44 466	0,97	841 367	-28 012	0,97	902 966	-67 790	0,93
2009	1 632 483	-62 383	0,96	805 325	-36 042	0,96	868 255	-34 711	0,96
2010	1 582 957	-49 526	0,97	768 204	-37 121	0,95	831 428	-36 827	0,96
2011	1 476 318	-106 639	0,93	717 842	-50 362	0,93	755 090	-76 338	0,91
2012	1 384 740	-91 578	0,94	669 662	-48 180	0,93	734 123	-20 967	0,97
2013	1 305 673	-79 067	0,94	632 826	-36 836	0,94	701 305	-32 818	0,96
2014	1 255 267	-50 406	0,96	614 239	-18 587	0,97	682 946	-18 359	0,97
2015	1 163 118	-92 149	0,93	571 931	-42 308	0,93	631 002	-51 944	0,92
Průměr	1 580 471	-76 987	0,95	778 217	-37 353	0,95	864 487	-49 830	0,94

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Počet platných smluv	SSČS	1. dif.	koef. růstu	WSS	1. dif.	koef. růstu
2004	1 293 910	-	-	467 498	-	-
2005	1 226 170	-67 740	0,95	431 668	-35 830	0,92
2006	1 155 812	-70 358	0,94	428 572	-3 096	0,99
2007	1 126 141	-29 671	0,97	428 478	-94	1,00
2008	1 174 112	47 971	1,04	430 245	1 767	1,00
2009	1 143 110	-31 002	0,97	430 394	149	1,00
2010	1 157 811	14 701	1,01	449 072	18 678	1,04
2011	1 096 226	-61 585	0,95	455 067	5 995	1,01
2012	1 017 893	-78 333	0,93	466 753	11 686	1,03
2013	927 775	-90 118	0,91	458 899	-7 854	0,98
2014	790 588	-137 187	0,85	437 530	-21 369	0,95
2015	758 232	-32 356	0,96	405 200	-32 330	0,93
Průměr	1 072 315	-48 698	0,95	440 781	-5 663	0,99

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Příloha 12 - Počet aktivních úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015

Počet aktivních úvěrů	ČMSS	1. dif.	koef. růstu	MPSS	1. dif.	koef. růstu	RSTS	1. dif.	koef. růstu
2004	351 462	-	-	156 286	-	-	94 517	-	-
2005	374 478	23 016	1,07	177 331	21 045	1,13	97 991	3 474	1,04
2006	392 848	18 370	1,05	177 450	119	1,00	100 048	2 057	1,02
2007	410 638	17 790	1,05	174 904	-2 546	0,99	100 330	282	1,00
2008	428 927	18 289	1,04	165 234	-9 670	0,94	105 383	5 053	1,05
2009	442 943	14 016	1,03	157 847	-7 387	0,96	112 370	6 987	1,07
2010	452 465	9 522	1,02	150 412	-7 435	0,95	116 414	4 044	1,04
2011	440 890	-11 575	0,97	139 403	-11 009	0,93	114 645	-1 769	0,98
2012	409 067	-31 823	0,93	123 972	-15 431	0,89	113 221	-1 424	0,99
2013	371 532	-37 535	0,91	108 548	-15 424	0,88	107 878	-5 343	0,95
2014	342 378	-29 154	0,92	97 089	-11 459	0,89	103 848	-4 030	0,96
2015	310 985	-31 393	0,91	91 045	-6 044	0,94	100 807	-3 041	0,97
Průměr	394 051	-3 680	0,99	143 293	-5 931	0,95	105 621	572	1,01

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Počet aktivních úvěrů	SSČS	1. dif.	koef. růstu	WSS	1. dif.	koef. růstu
2004	126 972	-	-	59 283	-	-
2005	148 096	21 124	1,17	62 756	3 473	1,06
2006	167 329	19 233	1,13	66 106	3 350	1,05
2007	188 173	20 844	1,12	68 899	2 793	1,04
2008	200 439	12 266	1,07	71 193	2 294	1,03
2009	200 952	513	1,00	74 241	3 048	1,04
2010	198 021	-2 931	0,99	76 045	1 804	1,02
2011	187 479	-10 542	0,95	74 242	-1 803	0,98
2012	176 394	-11 085	0,94	71 704	-2 538	0,97
2013	163 470	-12 924	0,93	63 732	-7 972	0,89
2014	151 524	-11 946	0,93	57 719	-6 013	0,91
2015	137 501	-14 023	0,91	55 101	-2 618	0,95
Průměr	170 529	957	1,01	66 752	-380	0,99

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Příloha 13 - Celkový objem úvěrů u stavebních spořitelen v letech 2004 - 2015

Celkový objem úvěrů (v mld. Kč)	ČMSS	1. dif.	koef. růstu	MPSS	1. dif.	koef. růstu	RSTS	1. dif.	koef. růstu
2004	36,0	-	-	15,6	-	-	9,2	-	-
2005	49,0	12,9	1,36	19,5	3,9	1,25	10,8	1,7	1,18
2006	62,1	13,2	1,27	24,7	5,2	1,27	13,8	3,0	1,27
2007	79,8	17,7	1,28	33,0	8,3	1,34	18,7	4,9	1,35
2008	98,1	18,3	1,23	39,2	6,3	1,19	25,2	6,5	1,35
2009	118,9	20,8	1,21	45,6	6,3	1,16	32,9	7,7	1,31
2010	130,7	11,8	1,10	49,7	4,2	1,09	39,6	6,6	1,20
2011	126,4	-4,3	0,97	51,4	1,7	1,03	40,4	0,8	1,02
2012	122,1	-4,3	0,97	49,4	-2,1	0,96	40,7	0,2	1,01
2013	114,7	-7,4	0,94	43,7	-5,7	0,89	39,1	-1,5	0,96
2014	112,5	-2,2	0,98	38,4	-5,2	0,88	38,1	-1,1	0,97
2015	108,6	-4,0	0,96	37,2	-1,3	0,97	37,7	-0,3	0,99
Průměr	96,6	6,6	1,11	37,3	2,0	1,08	28,9	2,6	1,14

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Celkový objem úvěrů (v mld. Kč)	SSČS	1. dif.	koef. růstu	WSS	1. dif.	koef. růstu
2004	15,5	-	-	8,2	-	-
2005	19,5	4,0	1,26	9,9	1,6	1,20
2006	24,2	4,7	1,24	12,0	2,1	1,21
2007	33,4	9,2	1,38	16,5	4,6	1,38
2008	42,8	9,4	1,28	22,0	5,5	1,33
2009	45,6	2,8	1,07	27,7	5,6	1,26
2010	45,1	-0,5	0,99	32,3	4,6	1,17
2011	41,7	-3,4	0,92	33,2	0,9	1,03
2012	39,5	-2,2	0,95	30,6	-2,5	0,92
2013	37,6	-1,9	0,95	26,3	-4,4	0,86
2014	36,4	-1,2	0,97	24,2	-2,1	0,92
2015	36,2	-0,2	0,99	23,0	-1,2	0,95
Průměr	34,8	1,9	1,08	22,2	1,3	1,10

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelen

Příloha 14 - Podíl úvěrů na vkladech u stavebních spořitelén v letech 2004 - 2015

Podíl úvěrů na vkladech (v %)	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS	celkový podíl úvěrů na vkladech na trhu
2004	35,3	33,9	17,3	23,0	40,7	29,3
2005	41,8	37,2	17,8	25,1	43,3	32,9
2006	48,9	42,9	20,4	28,8	46,5	37,6
2007	58,2	53,2	25,9	38,5	57,8	46,6
2008	70,0	61,9	33,8	47,4	71,3	56,7
2009	79,6	69,7	43,1	49,2	83,5	64,4
2010	83,9	72,9	52,0	46,8	92,0	68,2
2011	83,1	73,4	53,5	43,1	92,3	67,6
2012	82,3	69,4	52,8	40,9	81,2	64,9
2013	80,7	61,0	51,7	40,2	68,4	60,9
2014	80,5	53,5	51,8	44,7	65,4	60,4
2015	84,7	54,8	53,8	47,8	70,6	63,2

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén