

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



DIPLOMOVÁ PRÁCE

Analýza produktů stavebního spoření na trhu v ČR

Bc. Darina Kafková

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Darina Kafková

obor Podnikání a administrativa

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název práce: **Analýza produktů stavebního spoření na trhu v ČR**

Osnova diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše - přehled literatury o problematice stavebního spoření
4. Metodika práce - popis vybraných statistických metod
5. Analýza dosažených výsledků - vývojové tendence sledovaných ukazatelů
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 60 - 80 stran

Doporučené zdroje:

- DOUCHA, R.: Stavební spoření, Praha: GADA Publishing, 1995.
ISBN 80-7169-182-8.
- LUKÁŠ, V a KIELAR, P.: Stavební spoření a stavební spořitelny. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 stran.
ISBN 978-80-86929-30-9
- MELOUN, M., Militký, J.: Statistická analýza experimentálních dat, Academia, Praha 2004,
ISBN 80-200-1254-0
- PRČÍK, T.: Stavební spoření v kostce. 1.vyd. Brno: ERA group, 2002. 136 stran.
ISBN 80-86517-29-2
- POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 stran.
ISBN 80-86929-03-5
- SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B. : Statistické metody I, PEF ČZU Praha, 2008, ISBN 978-80-213-16720
- SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B. : Statistické metody II, PEF ČZU Praha, 2008, ISBN 978-80-213-1736-9
- SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 5.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 143 stran.
ISBN 978-80-247-2388-4

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Andrea Jindrová**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2011



.....
Vedoucí katedry





.....
Děkan

V Praze dne: 26. 1. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Analýza produktů stavebního spojení na trhu v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 5.4.2011

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své práce Ing. Andree Jindrové za její odbornou pomoc, ochotu i trpělivost, kterou mi věnovala při vypracování této diplomové práce. Zároveň děkuji svým rodičům za jejich pochopení a možnost studia a panu Ing. Miloslavu Šlapalovi za poskytnutí potřebných dat a jeho velkou podporu.

Analýza produktů stavebního spoření na trhu v ČR

**Analysis of building savings products
on the market in the Czech Republic**

Souhrn

Diplomová práce je zaměřena na problematiku stavebních spořitelen a jejich produktů na českém trhu. Pozornost je věnována současné právní úpravě stavebního spoření včetně historického vývoje stavebního spoření. Důraz je kladen na stavební spořitelny a porovnání produktů stavebního spoření na trhu pomocí statistických metod a výpočtů. Základem je porovnání smluv o stavebním spoření, úvěrů a překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen jako celku a vybrané stavební spořitelny Wüstenrot a.s.

Metodicky se vychází z problematiky časových řad a základních statistických charakteristik.

V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy vztahující se k tématu stavebního spoření. Je zde rozebrán zákon o stavebním spoření a jeho základní změny související s platnou novelou k 1. 1. 2004. Vytýčením smlouvy o stavebním spoření a úvěrové smlouvy je určena podstata fungování systému stavebního spoření. Dále je uvedena charakteristika všech pěti stavebních spořitelen působících v současnosti na finančním trhu České republiky.

Praktická část je zaměřena na hlavní produkty stavebních spořitelen jako celku a produkty vybrané stavební spořitelny Wüstenrot a.s. Byly provedeny a porovnány zejména elementární charakteristiky vybraných produktů. Na základě analýzy sledovaných produktů byly odhadnuty vývojové tendence.

V závěru je zhodnocen vývoj stavebního spoření a výsledky dosažené při analýze sledovaných produktů.

Klíčová slova

Stavební spoření, stavební spořitelny, účastník stavebního spoření, smlouva o stavebním spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, hodnotící číslo.

Summary

This thesis is focused on problematic of building societies operating on Czech market and their products. Attention is paid to contemporary legal regulations of building savings and also to its historical development. The building saving products are compared by help of statistical methods. Agreements on building saving, loans and bridge loans offered by several building societies are compared with the same financial products offered by Wüstenrot a.s.

Methodically there are used time series and basic statistical characteristics in the thesis.

There are defined key words connected with building saving topic in theoretical part of this thesis. Contemporary valid legal regulation of building saving (amendment 1. 1. 2004) is discussed also in this part. Agreements on building saving are introduced and principle of building saving is explained. There is mentioned the basic description of five main building societies operating on financial market of the Czech Republic.

Practical part of the thesis is focused on products of building societies as a whole and on main products of chosen building society - Wüstenrot a.s. Basic characteristics of chosen products were determined and compared. Future trends were then estimated on basis of realised analysis.

The development of building saving and results of realised analysis are evaluated as conclusion.

Keywords

Building saving, building societies, participant of building saving, agreements on building saving, building saving loan, bridge loan, evaluation number.

Obsah:

1 ÚVOD	10
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	11
3 LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	12
3.1 VZNIK A VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	12
3.2 ZÁKON O STAVEBNÍM SPOŘENÍ A JEHO NOVELIZACE	14
3.3 ZÁKLADNÍ POJMY A PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	17
3.3.1 Účastník a provozovatel stavebního spoření.....	17
3.3.2 Časový průběh stavebního spoření.....	18
3.4 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	20
3.4.1 Základní náležitosti smlouvy	20
3.4.2 Tarifní varianta	21
3.4.3 Cílová částka a přidělení cílové částky	21
3.4.4 Hodnotící číslo	22
3.4.5 Státní podpora.....	23
3.4.6 Bytové potřeby.....	25
3.4.7 Ukončení smlouvy	25
3.5 ÚVĚROVÁ SMLOUVA	26
3.5.1 Úvěr ze stavebního spoření	26
3.5.2 Překlenovací úvěr.....	28
3.5.3 Zajištění úvěru.....	29
3.5.4 Splátka úvěru.....	30
3.6 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍCH SPOŘITELN NA ČESKÉM TRHU	31
3.6.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.....	31
3.6.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	32
3.6.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	32
3.6.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	32
3.6.5 Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.....	33
4 METODIKA PRÁCE	34
4.1 ZÁKLADNÍ STATISTICKÉ CHARAKTERISTIKY	34
4.1.1 Charakteristiky polohy.....	34
4.2 ANALÝZA ČASOVÝCH ŘAD.....	34
4.2.1 Elementární charakteristiky časových řad	35
4.2.2 Přístupy k modelování časových řad.....	36
4.2.3 Klasické modely trendu	37
4.2.4 Volba vhodného modelu trendu.....	37
4.2.5 Prognostické modely	38
4.2.6 Sezónnost v časových řadách	39
5 ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ - VÝVOJOVÉ TENDENCE SLEDOVANÝCH UKAZATELŮ	41
5.1 SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	41
5.2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚRY	49
5.3 ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	56
6 ZÁVĚR	68
7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70
8 PŘÍLOHY.....	73

1 Úvod

Získat finanční prostředky na bydlení zejména pro mladé lidi, je důležitý krok při osamostatnění a zakládání rodiny. Investovat do bydlení je při možnosti získání státní podpory výhodné, ale již ne natolik jako v minulých letech. Možností jak financovat vlastní bydlení neustále přibývá, nabídky se stále mění a je na výběr z několika variant. Nejčastější volbou bývá stavební spoření, hypoteční úvěry a okrajově leasing nemovitostí, družstevní financování či vlastní hotovost.

Stavební spoření má v České republice dlouhou tradici. Zpočátku klienti chápali stavební spoření zejména jako výhodnou formu ukládání peněz. Teprve později se začíná prosazovat základní myšlenka stavebního spoření, kterou je financování bydlení – pořízení vlastního bytu, domu nebo také renovace a rekonstrukce stávajícího. [6]

Stavební spoření je obecně výnosnou a zároveň málo rizikovou formou spoření s nesporným množstvím výhod. Bezpečnost vkladů je zaručená díky Zákonu č. 21/1992 Sb., o bankách, kde jsou vklady na stavební spoření pojištěny Fondem pojištění vkladů, kterému stavební spořitelny ročně přispívají 0,05 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů za předchozí rok. V případě, že by se stavební spořitelna dostala do konkurzu, má každý účastník stavebního spoření nárok na vyplacení částky stanovené podle zákonem daného vzorce, nejvýše však v částce odpovídající 50 000 EUR pro jednu oprávněnou osobu u jedné banky.

Stavební spoření je v České republice používané již od roku 1993, kdy vyšel Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Od té doby si vydobylo na trhu finančních instrumentů stabilní postavení, což dokazuje rostoucí tendence objemu vkladů a úvěrů. Rok 2004 přinesl velké změny ve stavebním spoření zvláště snížení státní podpory a prodloužení doby spoření. I tak je v současnosti velmi žádaným zdrojem financí. Stavební spořitelny umožňují jak ukládání peněžních prostředků na stavební spoření, tak poskytují fyzickým i právnickým osobám výhodné úvěry a překlenovací úvěry. Stavební spoření u nás představuje především lukrativní a bezpečnou investici. S ohledem na míru rizika patří peníze uložené ve stavební spořitelně k dobře úročeným vkladům.

2 Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce je na základě statistické analýzy zhodnotit vývoj produktů stavebního spoření. Smyslem je zaměřit se na nově uzavírané smlouvy o stavebním spoření, překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření, porovnat tyto produkty, analyzovat je, interpretovat dosažené výsledky a odhadnout jejich budoucí vývoj.

Prvním krokem při zpracování diplomové práce bylo studium odborné literatury na dané téma a shrnutí důležitých informací do literární rešerše. Hlavními zdroji pro tuto práci byla podkladová data ze společnosti Wüstenrot a.s., výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén a všech jejích členů. Ke zpracování praktické části diplomové práce byly použity interní statistické údaje z Wüstenrot - stavební spořitelny a.s., které obsahují jak informace týkající se stavebního spoření jako celku v ČR určené pro Asociaci českých stavebních spořitelén, tak data připadající na samotnou Wüstenrot a.s. Knižní publikace týkající se stavebního spoření jsou bohužel ve velké míře zastaralé, a část informací je tedy čerpána z příruček a z vnitřních předpisů stavební spořitelny Wüstenrot a.s.

Pro výpočet dat v praktické části byl využit program Excel a statistický program PSW Statistics verze 18.

V práci bylo využito metodického zpracování všech dostupných dokumentů. Pro praktickou část diplomové práce byla využita problematika časových řad a elementární statistické charakteristiky, které budou podrobně popsány ve čtvrté kapitole diplomové práce.

3 Literární rešerše

Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit spoření širokému spektru obyvatel formou výhodných podmínek a získat tak prostředky potřebné pro financování vlastního bydlení. [15]

Bydlení je zvláštní oblastí života společnosti i člověka jako takového a stejně významnou součástí ekonomiky. Bydlení je především jednou z nejdůležitějších a prakticky nezastupitelných potřeb člověka. Nemůže-li člověk tuto potřebu přijatelným způsobem uspokojit, má to zcela zásadní vliv na kvalitu jeho života. Trvalé bydlení zajišťují nemovitosti, jsou to však statky relativně velké hodnoty. Investice do bydlení je pro většinu obyvatel největší investicí v jejich životě. [9 - str. 7]

3.1 Vznik a vývoj stavebního spoření

Vývoj stavebního spoření je velmi významný a zajímavý z hlediska získání finančních prostředků na bydlení. První instituce připomínající pozdější stavební spořitelny nesla název Building Society a byla založena roku 1775 v Birminghamu v Anglii. Vznik těchto spolků byl dán potřebou financovat nejen bydlení, ale také rozvíjejícím se podnikáním drobných řemeslníků. Vzájemná spolupráce a pomoc byla jednou z mála možností, jak získat potřebné finanční prostředky. Cílem tamních „stavebních spořitelny“ bylo získání prostředků pro omezený okruh střadatelů a po splnění tohoto cíle opět zanikaly. [6 - str. 12]

S postupujícími společenskými změnami a rozvojem průmyslu se otázka drobného podnikání a financování bytových potřeb rozšířila do dalších evropských zemí. V 19. století vzniká v Německu i Rakousko-Uhersku řada různých spolků a družstev, které se pokoušely řešit otázku financování podle anglického vzoru. Mezi průkopníky svépomocných družstev patřili především Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch. Friedrich Raiffeisen propůjčil své jméno velmi oblíbeným raiffeisenkám (Raiffeisenovy pokladny), které se v Čechách nazývaly kampeličkami podle propagátora družstevnictví Františka Cyrila Kampelíka. Spolky stojící na principech popsanych Schulze-Delitzschem byly v Čechách obvykle nazývány jako občanské záložny. Kampeličky sdružovaly zvláště maloročníky na venkově, občanské záložny zakládali spíše

živnostníci a maloobchodníci. Členové kumpeliček ručili celým svým majetkem, zatímco v občanských záložnách byl přístup k ručení diferencovaný. [5 - str. 10, 11]

Největšího rozmachu dosáhlo stavební spoření v Německu, kde roku 1885 v Bielefeldu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasloužil především Georg Kropp, zakladatel nové koncepce tzv. Spolek přátel. Základem této koncepce bylo financování vlastních domů a bytů formou kolektivního spoření a poprvé se objevilo označení stavební spořitelna. Na konci roku 1924 již bylo možné realizovat první přidělení finančních prostředků. Další následovalo začátkem roku 1925. Koncem roku 1928 zaměstnával Spolek přátel již 230 lidí, pro které byly kanceláře v původním domě příliš těsné. V roce 1930 se stavební spořitelna stěhovala do nové správní budovy v Ludwigsburgu a v souvislosti s přestěhováním se změnil název, a to z původního „Stavební spořitelna Spolek přátel“ na „Stavební spořitelna Spolek přátel Wüstenrot“, na památku místa jejího založení. [16, 26 - str. 3]

Základní princip stavebního spoření, který je obsažen s drobnými obměnami ve všech literaturách, vycházel z dohody pěti sedláků, z nichž si chtěl každý postavit chalupu. Každý z nich byl schopen sám našetřit peníze přibližně za pět let, tedy jednu pětinu peněžního obnosu ročně. Dohodli se proto, že každý rok se sejdou všichni se svými penězi a vylosují jednoho, který si tentýž rok za peníze všech postaví zmíněnou chalupu. Výhoda tohoto společného postupu je nesporná. Čtyři z pěti sedláků si pořídí chalupu dříve, než kdyby spořil každý sám. A ten pátý (poslední) si sice v ničem nepolepší, ale není na tom ani hůře, než kdyby se společného spoření neúčastnil. Nápad poté potvrdili písemnou smlouvou a uskutečnili. Protože se tento systém osvědčil, použily ho i další skupinky občanů. Kroppova myšlenka se velmi rychle šířila a banky začaly poskytovat stavební spoření na zcela nových principech. [1 - str. 13]

V roce 1934 se u stavebního spoření poprvé setkáváme s určitou formou státní podpory, neboť novela zákona o dani z příjmu umožnila daňovým poplatníkům odpočítávat úložky stavebního spoření jako zvláštní výdaje od základu daně z příjmu. Po druhé světové válce se myšlenka „pomoc svépomocí“ přizpůsobila novým podmínkám. Nově fungovalo spoření tak, že si polovinu částky potřebné pro pořízení bydlení musel

naspořit účastník sám a druhou polovinu mu zapůjčila banka. Na téměř shodném principu funguje stavební spoření i dnes. [26 - str. 4]

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování. Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k vysokému nárůstu počtu uzavřených smluv. Velkého přínosu stavebního spoření pro rozvoj a dostupnost bydlení si všiml i stát, který začal stavební spoření podporovat jako účinný nástroj pro zlepšení možnosti financování bydlení. Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti. Díky své popularitě se stavební spoření v první polovině devadesátých let začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. [16]

Stavební spoření se do České republiky dostalo počátkem 90. let. První zákon o stavebním spoření byl připravován v roce 1992 ještě na území Federálního shromáždění ČSFR, přesto však v platnost vstoupil až po vzniku České republiky pod číslem 96/1993. Zanedlouho poté vzniklo šest stavebních spořitelen s účastí rakouských či německých stavebních spořitelen. I přes neznámost tohoto bankovního produktu si velmi rychle získal popularitu. K úspěchu stavebního spoření přispěla státní podpora, která byla účinnou motivací k nalákání nových klientů. [5 - str. 14]

V současné době je stavební spoření výhodně úročeným prostředkem nejen pro financování nových bytů a domů, ale i pro modernizaci starších domů, jehož význam se v posledních 20 letech neustále zvyšuje. Stavební spoření je důležité z hlediska získání majetku, který je konkrétní jistotou po celý život. [26 - str. 4]

3.2 Zákon o stavebním spoření a jeho novelizace

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a po doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. ČR; ve znění zákona č. 83/1995 Sb. ČR s účinností ke dni 1. 7. 1995. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů,

vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. [13]

Podle zákona č. 96/1993 Sb. měl každý klient právo získat státní podporu ve výši 25 % z ročně naspořené částky, maximálně však 4 500 Kč. Vazací lhůta byla stanovena na dobu 5 let. S účinností od 1. 7. 1995 byl zákon novelizován a rozšířen o ustanovení s možností poskytovat překlenovací úvěry. Velmi podstatné změny přinesla novelizace zákonem č.423/2003 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 2004. Došlo k úpravám souvisejícím s členstvím České republiky v EU, zejména úprava výše státní podpory. Výše státní podpory byla nově stanovena na 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Maximální výše státní podpory, kterou může klient získat za jeden rok, tak byla snížena ze 4 500 Kč na 3 000 Kč. Vazací lhůta byla prodloužena z 5 let na 6 let. [6 - str. 24]

Státní podporu mohou, stejně jako dříve, získat i děti do 15 let věku. Novela obsahuje možnost slučování smluv několika rodinných příslušníků do jednoho úvěrového případu. Od 1. 1. 2004 platí změna, která dovoluje poskytovat státní podporu na více smluv klienta stavebního spoření. Při předešlé právní úpravě nemohl jeden účastník pobírat státní podporu na více smlouvách najednou. Vždy musel zvolit jednu smlouvu, na kterou o státní podporu požádal. Celková částka státní podpory nesmí překročit maximální hodnotu 3 000 Kč ročně na účastníka. Princip tohoto nového postupu spočívá v tom, že se státní podpora nejdříve připíše na smlouvu s nejstarším datem a v případě, že nebude vyčerpána celá, její zbylá část se připíše na smlouvu, která je druhá nejstarší atd., až do vyčerpání celkové výše státní podpory. [24]

V roce 1993, kdy vznikly čtyři z pěti dnes existujících spořitelen, byly úrokové sazby všech stavebních spořitelen totožné. Vklady byly úročeny 3 % p.a. a úvěry ze stavebního spoření 6 % p.a. V tomto období nebyly standardně zpracovávány statistiky úrokových sazeb pro segment stavebních spořitelen, ale od roku 2004 jsou již k dispozici údaje ČNB o úrokových sazbách nově poskytnutých úvěrů. [6 – str. 28]

Od 1. 5. 2004, po vstupu České republiky do EU, je rozšířen okruh účastníků stavebního spoření. Do 31. 12. 2003 mohla být účastníkem stavebního spoření pouze fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem. V současné úpravě zákona může být účastníkem stavebního spoření jakákoliv

fyzická nebo právnická osoba, ale ne každý na ni může pobírat státní podporu. [9 - str. 139]

Po vstupu České republiky do EU vzrostl zájem cizinců o stavební spoření. Stavební spořitelny na tento zájem reagují a poskytují informace a smlouvy v cizích jazycích, zejména v angličtině a němčině. Cizinci, který splňuje všechny podmínky jako občan České republiky, může být poskytnut úvěr. Spořitelny obvykle žádají klienta o potvrzení povolení k pobytu nebo o doložení občanství země EU. Úvěr je možné obdržet pouze na financování obnovy majetku, který se nachází v České republice. [2 - str. 39]

V roce 2010 dochází k jednorázovému 50% zdanění státní podpory, což se netýká záloh státní podpory připsaných v předchozích letech. Opatření se vztahuje na všechny smlouvy, kterým bude státní podpora za rok 2010 připsána v roce 2011. Smlouvy uzavřené před 31. 12. 2003 získají při naspoření 18 000 Kč max. 2 250 Kč. Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004 získají při naspoření 20 000 Kč max. 1 500 Kč. [28]

V následujících částech diplomové práce bude používána novela Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a s ní související údaje platné od 1.1.2004.

Hlavní změny u stavebního spoření lze shrnout do následující tabulky:

	Stav do 31.12.2003	Stav od 1.1.2004
Státní podpora	25% max. 4.500 Kč	15% max. 3.000 Kč
Výše vkladu pro získání 100% st. podpory	18.000 Kč/rok	20.000 Kč/rok
Věkové omezení pro státní podporu	ne	ne
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ne	ano
Možnost snížení úroků ze strany spořitelny	ne	ne
Osvobození úroků od daně z příjmů FO	ano	ano
Bonifikace klientů, kteří investují účelově	ne	ne
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU *)

*) Účastníci spoření z EU od 1. 5. 2004 (po vstupu ČR do EU)

Zdroj: [24]

3.3 Základní pojmy a princip stavebního spoření

Podle zákona o stavebním spoření je stavební spoření účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování státní podpory účastníkům – fyzickým osobám. Cílem stavebního spoření je řešení bytové situace občanů. [13]

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na řešení bytových potřeb klientů. Díky své stabilitě se význam stavebního spoření zvyšuje v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu, který je nezbytný pro financování bydlení. [25]

Stavební spoření je ve své podstatě uzavřený systém nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu s neměnnými úrokovými sazbami a pevně stanovenou státní podporou. Jde o systém, který vedle vysokého zhodnocení úspor nabízí i možnost získání úvěrů s velmi nízkým a pevným úrokem. [26 - str. 6]

Prostředky z úvěrů ze stavebního spoření smí účastník stavebního spoření použít pouze na financování bytových potřeb. Zákon č. 96/1993 Sb., v platném znění, umožňuje použít naspořenou částku ze smluv o stavebním spoření i jinak než na financování bytových potřeb, pokud účastník stavebního spoření nebude s vkladem nakládat po dobu 6-ti let od uzavření smlouvy o stavebním spoření. [26 - str. 10]

3.3.1 Účastník a provozovatel stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Státní podporu může získat občan České republiky nebo občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [13]

Z uvedeného je zřejmé, že smlouvu o stavebním spoření může uzavřít i fyzická osoba, která není českým občanem, pokud má v ČR povolení k trvalému pobytu. Za právnické osoby uzavírají smlouvu osoby oprávněné za ně jednat. Účastníkem

stavebního spoření smí být i nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu o stavebním spoření její zákonný zástupce. [8 - str. 5]

Provozovatelem stavebního spoření jsou stavební spořitelny, které jsou definovány jako speciální banky s přesně vymezeným rozsahem činnosti. Mohou nabízet pouze produkty stavebního spoření a provozovat činnosti, které s tím souvisejí. [13]

Činnost stavebních spořitel, jakožto bankovních ústavů, je upravena zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Stavební spořitelny jsou sice bankami, ale způsob řízení jejich aktiv a pasiv se značně odlišuje od metod používaných v klasickém bankovníctví. [8 - str. 4]

Stavební spořitelny poskytují své úvěry zásadně z vkladů klientů, kteří jsou ve fázi spoření, zatímco klasická banka může úvěry poskytovat z rozsáhlé nabídky zdrojů. Prostředky, které má stavební spořitelna k dispozici pro poskytování úvěrů, vytvářejí fond stavebního spoření. Nově přichozí účastníci tedy přinášejí zdroje pro poskytování úvěrů těm účastníkům, kteří přišli dříve. Fond stavebního spoření je tvořen vklady účastníků stavebního spoření, snížený o objem poskytnutých a dosud nesplacených úvěrů. V potaz jsou brány úvěry ze stavebního spoření, nikoli překlenovací úvěry. [5 - str. 24, 25]

Z důvodu zvýšení bezpečnosti vkladatelů a z důvodu zvýšení finanční stability mohou stavební spořitelny investovat prostředky vkladatelů pouze do finančních nástrojů s velmi nízkou mírou rizika:

- hypoteční zástavní listy,
- pokladniční poukázky České národní banky,
- státní dluhopisy, nebo dluhopisy, za něž převzal záruku stát aj.

Stavební spořitelny nesmějí např. spekulovat s akciemi na kapitálových trzích. [8 - str. 4]

3.3.2 Časový průběh stavebního spoření

Průběh stavebního spoření se dělí na fázi spoření a fázi úvěrovou. Každý klient určitou dobu spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Nárok klienta vzniká na principu zásluhovosti. Tento princip se u stavebního spoření vyjadřuje hodnotícím číslem. Zásluhu klient stavební spořitelny získává tím, že nechává své peníze uloženy u stavební spořitelny. Zásluhy klienta se měří podle výše

uložených prostředků a doby, po kterou jsou u stavební spořitelny uloženy. Uzavřením smlouvy o stavebním spoření a uložení peněžních prostředků začíná první z fází stavebního spoření. [5 - str. 18]

Fáze spoření spočívá v tom, že klient spoří a jeho vklady jsou úročeny. Ke vkladu je ročně připisována státní podpora ve výši stanovené zákonem a klient získává nárok na přidělení cílové částky (nárok na úvěr ze stavebního spoření). Jednotlivé platby na účet stavebního spoření je možno ukládat buď pravidelně (např. měsíčně) nebo nepravidelně, případně zvolit spoření jednou za rok. Klient většinou ukládá měsíční vklady, zpravidla ve výši 0,4 % - 0,7 % cílové částky. [6 - str. 13]

Spořicí fáze začíná běžet od dne vzniku smlouvy o stavebním spoření a „teoreticky“ končí dnem poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi stavebního spoření. Délka doby spoření není ve smlouvě přesně stanovena, jsou zde stanoveny pouze události, v jejichž důsledku spořicí fáze končí. [8 - str. 19] Uplynutí šestiletého cyklu nemusí znamenat konec spořicí fáze. Vázací lhůta je významná pouze pro přiznání státní podpory stavebnímu spoření. [9 - str. 125]

V průběhu fáze spoření může účastník smlouvu kdykoli vypovědět. Výpovědní lhůta bývá obvykle tři měsíce. Pokud by byla výpověď učiněná do šesti let od uzavření smlouvy, znamenalo by to ztrátu nároku na státní podporu. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou a délka spoření je omezena pouze výší cílové částky. Není přípustné naspořit více, než je výše sjednané cílové částky. V případě, že účastník vypoví smlouvu o stavebním spoření v průběhu fáze spoření, vzdává se tím nároku na poskytnutí úvěru a do úvěrové fáze již nevstoupí. [5 - str. 18]

Za ukončení doby spoření lze ze zákona označit poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi. Kromě toho může být spořicí fáze ukončena i jinými způsoby:

- uplynutím výpovědní doby na základě výpovědi smlouvy o stavebním spoření,
- vyplacením úspor účastníkovi na základě přidělení cílové částky,
- přidělením cílové částky v případě překlenovacího úvěru,
- úmrtím účastníka (fyzické osoby) či zánikem účastníka s likvidací (právnícké osoby). [8 - str. 19]

Přidělení cílové částky je předělem mezi fází spoření a fází úvěrovou. Klientovi jsou vyplaceny uspořené prostředky zhodnocené o státní podporu a úroky a získává nárok

na úvěr. K přidělení cílové částky dochází po splnění podmínek, které jsou stanoveny zákonem. Podmínkami jsou: dodržení minimální doby spoření šesti let, naspoření minimální částky potřebné pro přidělení a dosažení stanoveného hodnotícího čísla. Obvykle je pro přidělení nutno naspořit 40 % cílové částky, což znamená, že klient pak získává nárok na úvěr ve výši 60 % cílové částky. [6 - str. 14]

Ve fázi úvěrové získává klient úvěr ze stavebního spoření za pevnou úrokovou sazbu uvedenou ve smlouvě o stavebním spoření. Úvěr je pravidelně splácen formou anuitních splátek až do konečného splacení. [6 - str. 14]

Naspořené peníze ze stavebního spoření lze po uplynutí vázací doby upotřebit bez jakéhokoliv omezení, ale částku získanou jako úvěr lze použít pouze na bytové potřeby stanovené zákonem jako koupi, výstavbu či opravy ubytovacích prostor či jejich pevně vestavěného vybavení (např. ústředního topení). Prostředky získané úvěrem smí klient využít na stanovené účely i ve prospěch osoby blízké. [18]

3.4 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva představuje závazek klienta ukládat u stavební spořitelny peněžní prostředky ve sjednané výši. [17]

Smlouva o stavebním spoření je písemná smlouva, v rámci které účastník stavebního spoření získá právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření za účelem financování bytových potřeb. Získat úvěr ze stavebního spoření může účastník pouze po splnění podmínek daných stavební spořitelnou a zákonem o stavebním spoření. Tato smlouva je výchozím článkem všech produktů stavebního spoření. [8 - str. 4]

3.4.1 Základní náležitosti smlouvy

Kromě osobních dat o účastníkovi, podpisů a dalších potřebných náležitostí tvoří obsah smlouvy:

- tarifní varianta,
- cílová částka,
- měsíční úložka,

- úroková sazba vkladů i úvěru ze stavebního spoření,
- prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory,
- podmínky, které musí účastník splnit, aby mohl získat úvěr ze stavebního spoření,
- způsob splácení úvěru. [5 - str. 15]

3.4.2 Tarifní varianta

Tarif je souhrn pravidel, za kterých stavební spořitelny nabízejí klientům spoření a poskytnutí úvěru. Tarif zahrnuje úrokovou sazbu z vkladů a úvěrů, podmínky pro poskytnutí úvěru, výši splátek poskytnutého úvěru a případně další parametry. Stavební spořitelny zpravidla nabízejí několik různých tarifů. [6 - str. 63]

Tarifní varianta ovlivňuje výši splátky a délku spoření. Čím nižší je splátka spoření, tím delší je délka spoření. Závisí na rozhodnutí účastníka, jak vysoké částky je schopen platit. Tarifní varianty se vzájemně odlišují poměrem minimální úspory a úvěru, koeficientem ohodnocovacího čísla a výší minimální splátky úvěru ze stavebního spoření. Tarifní variantu lze v době spoření měnit. [26 - str. 8]

Varianty stavebního spoření určují všechny podstatné parametry smlouvy:

- dobu splatnosti úvěru,
- výši minimálních měsíčních vkladů účastníka vzhledem k výši cílové částky,
- koeficient hodnotícího čísla (ovlivňuje délku doby, po jejímž skončení má účastník spoření právo na přidělení cílové částky a tím možnost získat úvěr ze stavebního spoření),
- výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření. [8 - str. 10]

3.4.3 Cílová částka a přidělení cílové částky

Smlouva se uzavírá na určitou cílovou částku. Cílová částka je jedním z nejvýznamnějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Její správné nebo také nesprávné nastavení může velmi ovlivnit celkový užitek, který účastník spoření ze své smlouvy získává. [8 - str. 7]

Cílová částka představuje celkovou sumu peněz, kterou po splnění podmínek stavební spořitelny poskytují účastníkům k řešení jejich bytových potřeb. Jde tedy o částku, která se rovná součtu vlastních vkladů účastníka stavebního spoření, státní podpory, úroků z vkladů a státní podpory a úvěru ze stavebního spoření. [1 - str. 23]

Výše cílové částky je spořitelny omezena pouze dolní hranicí. Výši cílové částky si volí účastník sám podle svých záměrů, potřeb, finančních možností a může ji během spořicí fáze měnit, ale pouze do doby, než mu je poskytnut překlenovací úvěr. Od cílové částky se odvozuje výše pravidelných vkladů a také výše splátek úvěru. Stavební spořitelny vyžadují, aby v okamžiku poskytnutí úvěru dosahovaly celkové úspory účastníka spoření přibližně 40 - 50 % cílové částky. Minimální výše měsíčního vkladu je určována procentem z cílové částky v rozmezí 0,3 - 0,7 %. Během spořicí fáze nelze překročit cílovou částku, ta musí být v takovém případě navýšena, za což si stavební spořitelny obvykle účtují poplatek ve výši 1 % z částky, o kterou byla cílová částka navýšena. Při nejasné představě klienta, zda bude pouze spořit, nebo zda by mohl v budoucnu čerpat úvěr, je lepší zvolit vyšší cílovou částku. [9 - str. 123]

Cílovou částku lze v době spoření měnit, tedy do okamžiku, kdy účastník přijme přidělení cílové částky. Změny cílové částky nejsou taktéž možné od okamžiku, kdy byl účastníkovi poskytnut překlenovací úvěr. [8 - str. 8]

Přidělením cílové částky se rozumí vyčlenění této částky ze společných prostředků k určitému termínu. Přidělená cílová částka je připravena pro vyplacení uspořené částky a pro poskytnutí úvěru. Aby byl účastník zařazen do přidělovacího řízení, musí být splněny stanovené podmínky. Podmínkami pro dosažení cílové částky je minimální doba spoření 24 měsíců, minimální úspora určená dle tarifní varianty a minimální ohodnocovací číslo. [26 - str. 11]

3.4.4 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo neboli ohodnocovací faktor je číselný ukazatel, který slouží stavební spořitelně k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření v daném časovém okamžiku. Těmito body jsou ohodnoceny všechny smlouvy, které se svými klienty stavební spořitelny uzavřela. K ohodnocení dochází pravidelně na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. [9 - str. 124]

Jde tedy v podstatě o výkon účastníka upravený tak, aby se dal relativně snadno měřit a byl použitelný i v kolektivu účastníků, kteří mají různé cílové částky. Hodnotící číslo ovlivňuje délku doby od vzniku spoření do okamžiku získání nároku na úvěr ze stavebního spoření. Aby došlo k přidělení cílové částky stavební spořitelnou, musí hodnotící číslo dosáhnout stanovené minimální výše. Výše hodnotícího čísla a rychlost jeho růstu přímo ovlivňují délku spořicí fáze stavebního spoření nezbytnou pro získání nároku na přidělení cílové částky. Čím rychleji narůstá hodnotící číslo, tím dříve dosáhne hodnoty požadované pro nárok na přidělení cílové částky a rychleji tak skončí i spořicí fáze stavebního spoření. Pro stavební spořitelny je hodnotící číslo důležité z důvodu spravedlivého určení pořadí smluv jednotlivých účastníků pro přidělení cílové částky. Při jakékoliv změně cílové částky je automaticky proveden přepoččet hodnotícího čísla. Měření hodnotícího čísla je zpravidla realizováno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření. [6 - str. 44; 9 - str. 124]

Výši hodnotícího čísla ovlivňuje:

- zvolená varianta spoření,
- výše úroků získaných ze spoření k termínu ohodnocení,
- výše celkových úspor vzhledem k výši cílové částky. [8 - str. 13]

3.4.5 Státní podpora

Poskytování státní podpory se vztahuje pouze na fyzické osoby, ale není omezeno věkem. Každý účastník stavebního spoření má nárok pouze na jednu státní podporu. Toto ustanovení je kontrolováno Ministerstvem financí na základě rodných čísel účastníků spoření. O poskytnutí státní podpory žádá účastník spoření při sepsání návrhu smlouvy. V případě, že má účastník uzavřeno více smluv o stavebním spoření najednou, může si libovolně zvolit, na kterou smlouvu mu má být podpora vyplacena. Jedinou možností, kdy může být účastníkovi spoření umožněno získat v jednom kalendářním roce státní podporu na více smlouvách, je u tzv. končících a následných smluv. Účastníkovi v jednom kalendářním roce jedna smlouva o stavebním spoření končí a další po skončení první smlouvy začíná a tím má tedy možnost získat státní podporu u obou smluv. [8 - str. 26]

Státní podpora je též nazývána státní premií a přísluší účastníkovi stavebního spoření při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. Na výplatu státní

podpory má účastník stavebního spoření nárok za celou dobu spoření. Státní podpora je poskytována prostřednictvím Ministerstva financí ČR ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Pokud roční výše úspor překročí maximální stanovenou hranici, převádí se přesahující částka jako uspořené obnos do dalšího kalendářního roku. Z hlediska základního úročení jsou částky úročeny jako běžný vklad a úroky jsou připisovány ke stanovenému datu na účet. [1 - str. 21]

Státní podpora činí 15 % z roční uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč (viz novela účinná od 1.1.2004). Nárok na připsání roční zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva financí, a to po uplynutí kalendářního roku. Definitivní přiznání státní podpory přichází v úvahu pouze v případě, že účastník po dobu šesti let se svým vkladem nenakládal nebo přešel do fáze spoření poté, co požádal a následně obdržel úvěr. V případě, že účastník vypoví smlouvu uzavřenou se stavební spořitelnou před vypršením celého zákonem stanoveného šestiletého období, nebude mu žádná z připsaných záloh na státní podporu přiznána a obdrží pouze svůj vklad s běžným bankovním úročením. [13; 1 - str. 21, 22]

Existují dvě cesty ke státní podpoře:

- podpora ve fázi úvěru,
- podpora ve fázi spoření.

První způsob podpory jednoduše snižuje cenu poskytnutého úvěru. Může být realizována např. příspěvkem státu ke splátce úvěru nebo daňovým zvýhodněním. Důsledkem je nižší úrok poskytnutého úvěru. Stavební spoření využívá druhou možnost, kdy je státní podpora vyplácena ve fázi spoření. Poskytovaná státní podpora zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů na účtech stavebního spoření a pomáhá tak k vytváření vlastního kapitálu jednotlivých účastníků stavebního spoření. Vlastní naspořené obnos je přitom velmi podstatnou složkou financování bydlení. V případě, že klient nemá žádné vlastní prostředky a nemovitost je pořízována pouze z úvěru, vyskytuje se zde vysoké riziko nejen pro věřitele, ale i pro samotného dlužníka, jež se může dostat do obtížně řešitelné situace. Státní podpora účastníky stavebního spoření motivuje ke spoření, takže vstupují do úvěrové fáze s dostatečným objemem vlastních prostředků a úvěr je použit výhradně pro financování části nemovitosti.

Další významnou rolí státní podpory je fakt, že zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů ve fázi spoření. Poskytuje stavební spořitelně možnost úročit vklady klientů

ve fázi spoření nízkou úrokovou sazbou. Vzniká tak levný zdroj prostředků, který mohou stavební spořitelny použít pro poskytování úvěrů. Stavební spořitelny mají povinnost tyto úvěry poskytovat, aby nedocházelo ke zneužití této výhody, a navíc je zákonem omezeno úrokové rozpětí mezi úrokovou sazbou úvěrů ze stavebního spoření a vkladů. Čím nižší úrokovou sazbu nabídne stavební spořitelna ve fázi spoření, tím nižší úrok může obdržet z poskytnutého úvěru. [5 - str. 120, 121]

3.4.6 Bytové potřeby

Úvěr ze stavebního spoření lze využívat pouze na financování bytových potřeb, čímž se stát snaží o naplnění cílů v sociální i bytové politice. Vymezení bytových potřeb účastníka stavebního spoření podrobně stanovuje zákon o stavebním spoření. [1 – str. 17]

Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely zákona o stavebním spoření rozumí:

- výstavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- koupě pozemku,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě,
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce. [13]

3.4.7 Ukončení smlouvy

Smlouva končí následujícími způsoby:

- odstoupením od smlouvy,
- výpovědí smlouvy účastníkem před přidělením cílové částky,
- výpovědí stavební spořitelny při neplnění podmínek smlouvy,
- dohodou smluvních stran v případě, že účastník neuplatní nárok na úvěr ze stavebního spoření,
- splacením poskytnutého úvěru,
- úmrtí účastníka, pokud smlouvu zdědí více dědiců,
- zánikem účastníka - právnické osoby. [9 - str. 124]

3.5 Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva je vždy uzavírána písemnou formou. Jejím předmětem je úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Úvěrová smlouva se vyhotovuje, pokud není v úvěrové smlouvě sjednáno jinak, v počtu odpovídajícím počtu účastníků smlouvy. Každé vyhotovení má stejnou platnost. [27]

3.5.1 Úvěr ze stavebního spoření

Je velmi důležité rozlišovat pojem přidělení úvěru a poskytnutí úvěru. Poskytnutí úvěru je obecný pojem, který je používán všemi finančními institucemi a označuje uzavření úvěrové smlouvy a následnou výplatu úvěru. Přidělení úvěru je specifickým pojmem pro stavební spoření a je nutnou podmínkou pro poskytnutí úvěru. Dokud účastník nedosáhne přidělení, nemůže mu stavební spořitelna vyplatit úvěr, protože by se mohla dostat do potíží se zajištěním zdrojů. Přidělení má funkci dříve používaného losování, úvěr byl přidělen jen „vylosovanému“, protože více peněz v daný okamžik nebylo k dispozici. Přidělení tedy znamená, že stavební spořitelna vyhradí prostředky potřebné pro poskytnutí úvěru účastníkovi. Účastník, který dosáhl přidělení, ještě nemusí úvěr obdržet. Může dojít i k situaci, že si účastník, kterému už byla přidělena smlouva, vše rozmyslí a pokračuje ve spoření. Také se může stát, že žadatel není schopen stavební spořitelně prokázat svou schopnost úvěr splácet, a proto mu stavební spořitelna úvěr neposkytne, i když mu byl přidělen. [5 - str. 16]

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytován jak fyzickým, tak právnickým osobám. Na úvěry ze stavebního spoření používají stavební spořitelny peníze od klientů. Úvěr ze stavebního spoření je poskytován pouze účelově, což znamená, že prostředky mohou být využity pouze na bytové potřeby. Poskytnutím úvěru zaniká smlouva o stavebním spoření. Nárok na úvěr ze stavebního spoření vznikne fyzické osobě v případě, že splní vyjma přidělení cílové částky následující podmínky:

- prokázat využití úvěru na financování bytových potřeb,
- prokázat schopnost účastníka dostát závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy,
- poskytnout dostatečné a vhodné zajištění úvěru,
- splnit další eventuální podmínky. [9 - str. 132]

Úvěr je poskytován po přidělení cílové částky a uzavření úvěrové smlouvy. Vyplacená cílová částka se skládá z úspor a úvěru klienta stavební spořitelny. V úvěrové smlouvě je uvedena výše úvěru odpovídající maximálnímu rozdílu mezi cílovou částkou a uspořeno částkou a zálohami státní podpory k datu vyhotovení úvěrové smlouvy. Částka připsaná na účet stavebního spoření po vyhotovení úvěrové smlouvy je do uzavření úvěrové smlouvy zahrnována do naspořené částky a může být vyplacena pouze za podmínek uvedených v úvěrové smlouvě pro výplatu uspořené částky a záloh státní podpory. [27]

Minimální lhůta pro poskytnutí úvěru je nejdříve po uplynutí dvou let od uzavření smlouvy. Smyslem této dvouleté lhůty je zamezit přespříliš rychlému čerpání úvěrů. Tato podmínka je předepsaná zákonem, uváděna ve veřejných obchodních podmínkách spořitelny a je v zájmu bezpečnosti a stability stavebních spořitelny. Důležitý je zejména souhlas účastníka s přidělením úvěru, protože ne každý účastník má zájem o úvěr. Jelikož nárok na úvěr po dobu splatnosti smlouvy o stavebním spoření nezaniká, může účastník poskytnout souhlas a čerpat úvěr několik měsíců (nebo i let) potom, co splní podmínku minimální naspořené částky a hodnotícího čísla. [5 - str. 58, 59]

U právnických osob může být žadatelem právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu se sídlem na území České republiky a financování bytového domu neprovádí v rámci své podnikatelské činnosti. Toto ustanovení platí podobně i pro společenství vlastníků jednotek, které nesplňuje podmínku vlastnictví. Při poskytování úvěrů právnickým osobám se většinou stavební spořitelny zaměřují na bytová družstva, společenství vlastníků jednotek a obce/města.

Žadatel o úvěr předkládá k posouzení žádosti o úvěr právnických osob kompletní doklady:

- právní subjektivita,
- finanční (investiční) záměr,
- účel, ke kterému má být úvěr využit,
- finanční situace a zajištění úvěru. [8 - str. 57]

3.5.2 Překlenovací úvěr

Pokud mají stavební spořitelny dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat svým klientům tzv. překlenovací úvěr neboli meziúvěr, který vznikl z doslovného překladu z německého jazyka. Překlenovací úvěr slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Je vázán ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určen na překlenutí období do přidělení cílové částky. Možnost využití tzv. překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření. [12 - str. 26]

Překlenovací úvěr může být poskytnut fyzickým a právnickým osobám na období mezi uzavřením smlouvy o stavebním spoření a přidělením cílové částky. Účastníkovi poskytuje stejný objem zdrojů, jaký by měl k dispozici po přidělení cílové částky, ale mnohem dříve a je poskytován již ve fázi spoření. Doba trvání překlenovacího úvěru se může pohybovat od několika měsíců až po celou fázi spoření. Buď účastníci potřebují prostředky jen o něco dříve, než získají přidělení cílové částky, nebo klienti potřebují financovat své bytové potřeby a nemají dosud uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. V druhém případě uzavírají klienti smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření. [5 - str. 19]

Překlenovací úvěr není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Je zpravidla poskytován ve výši cílové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší). Po dobu jeho trvání se z něj hradí pouze úroky. Výše úrokové sazby z překlenovacího úvěru je sjednána v úvěrové smlouvě a je fixní. Ve fázi překlenovacího úvěru jsou hrazeny úroky z překlenovacího úvěru a dále klient dospojuje na související účet stavebního spoření. Překlenovací úvěr může být udělen na stejné bytové potřeby jako úvěr ze stavebního spoření, ale oproti němu je považován za relativně drahý nástroj k financování bydlení. Podmínky pro získání překlenovacího úvěru jsou v podstatě stejné jako u úvěru ze stavebního spoření. Důležité je mít naspořenou určitou částku stanovenou stavební spořitelnou, prokázat účelové využití úvěru na bytové potřeby, prokázat schopnost splácet úroky z překlenovacího úvěru a následně splátky úvěru včetně možného dospoření a poskytnutí dostatečného zajištění úvěru. [9 - str. 134, 135; 29]

Platí zásada, že překlenovací úvěry mohou stavební spořitelny poskytovat pouze v případě, že tím neomezí poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Tedy pokud by vklady spořicíků účastníků nepostačovaly pro pokrytí úvěrů ze stavebního spoření

i překlenovacích úvěrů, musí stavební spořitelna překlenovací úvěry buď omezit, nebo pro ni zajistit jiné náhradní zdroje. [5 - str. 20]

3.5.3 Zajištění úvěru

Dostatečné a vhodné zajištění úvěru je podmínkou poskytnutí úvěru a trvání úvěrového vztahu. Slouží jako poslední možnost v případě, že vše ostatní selže. Způsob zajištění úvěru je sjednán v úvěrové smlouvě. Úvěr může být zajištěn těmito způsoby:

- zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- zřízení zástavního práva k pohledávce,
- vinkulace vkladu na stavební spoření - vinkulace pojistného plnění,
- ručitelský závazek ručitele - ručení třetí osobou,
- bankovní záruka,
- zajišťovací směnka. [8 - str. 83]

Zajištění úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti patří mezi hlavní způsoby zajištění návratnosti poskytovaného úvěru. Zástavní právo je zajišťovací prostředek určený k zajištění pohledávky zástavního věřitele z úvěrové smlouvy. Není-li zajištěná pohledávka řádně a včas uspokojena, má zástavní věřitel právo dosáhnout uspokojení pohledávky z výnosu zpeněžením zástavy. Zástava je majetková hodnota, v tomto případě nemovitost, ke které zástavce/zástavní dlužník zakládá ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo k zajištění věřitelovy pohledávky. Zástavce neboli zástavní dlužník je vlastníkem zastavované nemovitosti. Jde o osobu, která zřizuje zástavní právo k nemovitosti ve svém vlastnictví ve prospěch zástavního věřitele a která po dobu trvání vlastnického práva k nemovitosti zajišťuje touto nemovitostí pohledávku věřitele za úvěrovým dlužníkem. [2 - str. 37]

Vinkulace pojistného plnění se používá pro případ, že účastník stavebního spoření (dlužník) zemře a pojišťovna poté vyplatí stavební spořitelně pojistku do výše úvěru. [8 - str. 52]

Ručení je základní způsob zajištění závazku, kdy věřiteli vzniká oprávnění domáhat se uspokojení své splatné pohledávky na ručiteli v případě, že pohledávku neuspokojí věřitelův dlužník. Ručením lze zajistit jen platnou pohledávku. Tento požadavek je splněn i v případě, že se ručitel zaručí za pohledávku budoucí nebo za pohledávku podmíněnou,

a to za předpokladu, že zajišťovaná pohledávka po podpisu ručitelského prohlášení opravdu vznikne. Podmínkou vzniku ručitelského závazku je i dostatečná určitost dlužníkovi povinnosti. Je-li ručitelským prohlášením zajišťován úvěr, postačuje, když při vzniku ručitelského závazku je známa a v ručitelském prohlášení určena maximální výše úvěru, který věřitel dlužníkovi poskytne a který je dlužník následně povinen vrátit. Za jednu pohledávku může převzít ručení i více osob. V takovém případě ručí každý z nich za celý závazek. [8 - str. 83; 12 - str. 33]

Ručitel je osoba odlišná od dlužníka, která věřiteli písemně prohlásí, že na sebe bere vůči věřiteli povinnost uspokojit pohledávku věřitele, jestliže ji neuspokojí sám dlužník. [29]

Zajištění směnkou se u úvěrů ke smlouvě o stavebním spoření používá pouze jako doplňující způsob zajištění k základnímu standardně stanovenému zajištění poskytovaného úvěru ke smlouvě o stavebním spoření, a to na návrh dlužníka nebo dle zvážení zpracovatele úvěru, nebo je-li to dáno v popisu produktu. Zajištění celkově závisí na typu úvěru. V případě družstevních bytů se nepoužívá zástavní právo na nemovitost, protože není co zastavit a tudíž se používá zajišťovací směnka. [29]

3.5.4 Splátka úvěru

Přidělený úvěr ze stavebního spoření je nutné splácet. Dlužník je povinen poskytnutý úvěr včetně jeho příslušenství splácet pravidelnými platbami, a to ve sjednané výši a termínech. Výše splátky je určena ve všeobecných obchodních podmínkách dané stavební spořitelny a liší se dle tarifních variant. Je možné se setkat např. s touto nabídkou stavební spořitelny:

- tarifní varianta ON – měsíční splátka úvěru 0,5 % z cílové částky při maximální výši úvěru 50 % cílové částky,
- tarifní varianta OS – měsíční splátka úvěru 0,6 % z cílové částky, při maximální výši úvěru 50 % cílové částky,
- tarifní varianta OF – měsíční splátka úvěru 0,7 % z cílové částky, při maximální výši úvěru 60 % cílové částky,
- tarifní varianta OK – měsíční splátka úvěru 0,7 % z cílové částky, při maximální výši úvěru 70 % cílové částky.

Splátku lze definovat jako určité procento z cílové částky. Její výše je stanovena již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. [12 – str. 23; 26 – str. 12]

3.6 Charakteristika stavebních spořitelén na českém trhu

V České republice v současnosti podniká pět stavebních spořitelén, které nabízejí široké spektrum produktů. Všechny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelén, kde je kladen důraz na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů prostřednictvím spolupráce vedoucí k podpoře a rozvoji produktů stavebního spoření. Díky počátečnímu rozhodnutí bylo Zákonem č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů nastaveno, že všechny stavební spořitelny musely získat licenci od ČNB a podléhaly tak již od počátku Bankovnímu dohledu ČNB. Proto nedocházelo u stavebních spořitelén k problémům, se kterými se potýkaly družstevní záložny a penzijní fondy. [14]

Podnikání stavebních spořitelén je od samého počátku jejich působení na trhu regulováno striktními pravidly ČNB, které mají omezit rizikovost obchodních aktivit. Systém fungování stavebního spoření je u všech stavebních spořitelén stejný, ale každá stavební spořitelna nabízí trochu jiné podmínky a nastavení. [6 - str. 9]

3.6.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. byla založena 26. června 1993 a svou obchodní činnost zahájila 8. září 1993. Její akcionáři jsou Československá obchodní banka, a.s., s podílem 55 % a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, s podílem 45 %. Základní kapitál ve výši 1,5 mld. Kč byl vytvořen emisí akcií o nominální hodnotě 75 mil. Kč v počtu 20 kusů. Českomoravská stavební spořitelna je největší spořitelnou na českém trhu a zaujímá čelní postavení také ve světových žebříčcích. [19]

3.6.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. byla založena dne 22. června 1994 a svou obchodní činnost zahájila dne 1. července 1994. Jejími akcionáři jsou Česká spořitelna, a.s., s podílem 95 % a Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG s podílem 5 %. Základní kapitál je tvořen 5 000 ks kmenových akcií o nominální hodnotě 150 tis. Kč v celkové hodnotě 750 mil. Kč. [20]

3.6.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. byla založena zakladatelskou listinou dne 10. června 1993 a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. prosince 1993. Základní kapitál ve výši 500 mil. Kč je tvořen 5 000 ks volně neobchodovatelných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč v zaknihované podobě. Jediným akcionářem se 100% podílem je Komerční banka, a.s. [21]

3.6.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. zahájila svou činnost na českém trhu v roce 1993 jako AR stavební spořitelna. Povolení k provozování činnosti stavební spořitelny jí bylo uděleno Ministerstvem financí ČR dne 15. dubna 1993. Svou obchodní činnost započala dne 7. září 1993. Jejími akcionáři jsou Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, Vídeň, Rakousko s vlastnickým podílem 90 % akcií základního kapitálu a Raiffeisenbank a.s., Praha, Česká republika s vlastnickým podílem 10 % akcií základního kapitálu. Základní kapitál je 650 mil. Kč. V roce 2008 se Raiffeisen stavební spořitelna stala univerzálním právním nástupcem HYPO stavební spořitelny, která byla v důsledku úspěšné realizace procesu fúze sloučením k 31. říjnu 2008 bez likvidace zrušena. [22]

3.6.5 Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku dne 28. září 1992 a zahájila svou obchodní činnost 11. listopadu 1993. Základní kapitál zapsaný v OR činí 1 070 364 160 Kč. Jejími akcionáři jsou Wüstenrot & Württembergische AG, a.s. s 55,92% podílem na hlasovacích právech, Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, s.r.o. s 43,50% podílem na hlasovacích právech, Svaz českých a moravských bytových družstev s 0,40% podílem na hlasovacích právech a SBD Hradec Králové s 0,18% podílem na hlasovacích právech. Základní kapitál je tvořen emisí akcií o nominální hodnotě 5 549 kusů kmenových akcií na jméno činí 123,20 tis. Kč, nominální hodnota 5 549 kusů kmenových akcií na jméno činí 24,64 tis. Kč a nominální hodnota 1 000 kusů kmenových akcií na jméno činí 250 tis. Kč za 1 kus. [23]

4 Metodika práce

Pro zpracování dat byly využity základní statistické charakteristiky a analýza časových řad. Pro potřeby této diplomové práce byly vybrány jen určité statistické charakteristiky nezbytné pro zpracování potřebných (získaných) ekonomických dat.

4.1 Základní statistické charakteristiky

Při studiu statistických souborů je důležitá především poloha údajů ve statistickém souboru.

4.1.1 Charakteristiky polohy

„Charakteristiky polohy reprezentují vhodnou střední hodnotu daného souboru, kolem níž se soustřeďují hodnoty tohoto souboru.“ [10 - str. 49]

Nejvýznamnější a nejčastěji používanou charakteristikou polohy je **prostý aritmetický průměr** \bar{x} , který se ze zjištěných hodnot x_1, x_2, \dots, x_n vypočítá takto:

$$\bar{x} = \frac{(x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n)}{n} \qquad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Pokud pracujeme s již utříděnými údaji, použijeme vážený aritmetický průměr:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i \cdot n_i}{\sum n_i} .$$

[9 – str. 49]

4.2 Analýza časových řad

Analýza časových řad se využívá ve fyzice, chemii a ekonomii. Rozbor časových řad umožní číselně popsat dynamiku vývoje sledovaných jevů a je významným nástrojem pro předvídání sledovaného ukazatele v budoucnosti. [3 - str. 246]

„Časovou řadou budeme rozumět posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru minulost - přítomnost. Analýzou a podle potřeby případně i prognózou časových řad se pak rozumí soubor metod, které slouží k popisu těchto řad a případně k předvídání jejich budoucího chování.“ [3 - str. 246]

Časové řady, které jsou předmětem zkoumání diplomové práce, můžeme zařadit do **řad intervalových**, které vyjadřují, kolik věcí, událostí či případů vzniklo, nahromadilo se, spotřebovalo se nebo zaniklo za určitý časový interval a **časové řady roční**, někdy též dlouhodobé, u kterých je periodičita ukazatelů nejméně roční. Podle druhu sledovaných ukazatelů lze zařadit tyto řady do řad **primárních ukazatelů**. [11 - str. 38]

4.2.1 Elementární charakteristiky časových řad

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

- a) **diference** - absolutní nebo relativní různého řádu
- b) **tempo a průměrné tempo růstu**
- c) **průměry hodnot ukazatelů** - aritmetický nebo chronologický průměr

„Absolutní charakteristiky umožňují absolutní porovnání hodnot jednotlivých členů časové řady.“ [11 - str. 38]

První absolutní diference charakterizují absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele v určitém období oproti období bezprostředně předcházejícímu.

První absolutní diference =
$$d_{1t} = y_{it} - y_{it-1}$$

Vedle absolutních charakteristik se využívají relativní charakteristiky růstu, respektive poklesu. Jejich představiteli jsou např. koeficienty růstu, které charakterizují

relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Pokud vyjádříme koeficient růstu v procentech, hovoříme poté o tempu růstu.

$$\text{Koeficient růstu} = k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \cdot 100 [\%]$$

Lze určit i průměrný koeficient růstu \bar{k} , který je nejčastěji definovaný jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů k_t . Tento koeficient má smysl použít jen tehdy, vykazuje-li časová řada v podstatě monotónní vývoj.

$$\begin{aligned} \text{Průměrný koeficient růstu} = \bar{k} &= \sqrt[n-1]{\frac{y_2}{y_1} \cdot \frac{y_3}{y_2} \cdot \dots \cdot \frac{y_n}{y_{n-1}}} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}} ; \\ \bar{k} &= \sqrt[n-1]{k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_{n-1}} \end{aligned}$$

$$\text{Průměrný absolutní přírůstek} = \bar{\Delta} = \frac{(y_n - y_1)}{(n-1)} . \quad [11 - \text{str. 38, 39}]$$

K jednoduchému porovnání vývoje ukazatelů v čase můžeme použít dva způsoby:

a) Porovnávané hodnoty ukazatele ku stejnému období (bázi). Tyto indexy se nazývají indexy bazické:

$$I_{i/0} = q_i/q_0 .$$

b) Porovnávané hodnoty ukazatele k období předchozímu. Indexy mající proměnlivý základ nazýváme indexy řetězové:

$$I_{i/i-1} = q_i/q_{i-1} . \quad [11 - \text{str. 63}]$$

4.2.2 Přístupy k modelování časových řad

Při analýze časových řad se nejčastěji vychází z předpokladu, že uvažovaná časová řada obsahuje tři základní složky:

1. **trend** – dlouhodobá celková a hlavní vývojová tendence (\mathbf{u}_i, \mathbf{y}),
2. **periodická složka (kolísání)** – může mít charakter sezónní (\mathbf{s}_i) – krátkodobý pro periodicitu kratší než rok a cyklický (\mathbf{c}_i) – dlouhodobý nad 1 rok,

3. **náhodná složka (kolísání či odchylka)** – způsobena náhodnými nepředvídatelnými vlivy. Existuje odchylka od trendu i od periodických změn (ϵ_i).

[11 - str. 41]

„Náhodné kolísání je vyvoláno působením vedlejších – pro daný případ – faktorů náhodného charakteru. Projevuje se drobnými, nepravidelnými nebo ojedinělými výkyvy časové řady, které není možné předvídat.“ [11 - str. 41]

4.2.3 Klasické modely trendu

Lineární trend je nejčastěji používaným typem trendové funkce. Jeho značný význam spočívá jednak v tom, že jej můžeme použít vždy, chceme-li alespoň orientačně určit základní směr vývoje analyzované časové řady, a dále v tom, že v určitém omezeném časovém intervalu může sloužit jako vhodná aproximace jiných trendových funkcí. [4 - str. 316]

Lineární trend je nejjednodušším případem, kde grafem je přímka. Lze jej vyjádřit ve tvaru: $u_i = a + bt_i$, kde $u_i (y, T_i)$ jsou vyrovnané hodnoty údajů časové řady podle trendové funkce, a je absolutní člen, b je regresní koeficient, který udává průměrnou změnu časové řady při změně času o jednotku a t_i je nezávisle proměnná. [3 - str. 256]

K odhadu parametrů a a b použijeme s ohledem na to, že funkce je lineární z hlediska parametrů, metodu nejmenších čtverců, která dává nejlepší nevychýlené odhady. Řešením soustavy normálních rovnic jsou odhady parametrů trendové funkce:

Metoda nejmenších čtverců: $\sum (y_i - u_i)^2 \rightarrow \min$

Soustava normálních rovnic: $na + b\sum t = \sum y_t$

$a\sum t + b\sum t^2 = \sum ty_t$. [11 - str. 45, 46]

4.2.4 Volba vhodného modelu trendu

Zvolení vhodného modelu je závislé na čtyřech základních kritériích. Základem pro rozhodování o vhodném typu trendové funkce by měla být věcně ekonomická kritéria, tj. trendová funkce by měla být volena na základě věcné analýzy zkoumaného ekonomického jevu. Při věcné analýze lze v některých případech posoudit, zda jde

o funkci rostoucí nebo klesající, přichází-li v úvahu inflexní bod, zda jde o funkci nekonečně rostoucí nebo s růstem jen ke konečné limitě apod. [3 - str. 286]

Dalším rozlišovacím rysem je vizualizace dat. Pokud se na základě podkladových dat stanoví korelační pole, lze poté jasně stanovit nějaký trend. Třetím kritériem je hodnocení na základě vývoje elementárních charakteristik časových řad.

Často používaným ukazatelem pro posouzení vhodnosti modelu je index determinace:

$$I^2 = 1 - \frac{\sum_{t=1}^n (y_t - y'_t)^2}{\sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}.$$

Index determinace je bezrozměrné číslo, splňující relaci:

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

Za nejvhodnější trendovou funkci je poté pokládána ta, kde se hodnota I^2 nejvíce blíží jedné a model tak lépe popisuje zkoumaný jev. Toto kritérium má své nedostatky především proto, že s rostoucím počtem parametrů roste i hodnota indexu determinace. Druhým významným nedostatkem je skutečnost, že hodnoty indexu determinace se pohybují v intervalu $\langle 0;1 \rangle$ obecně pouze pro modely konstruované i s konstantním členem a odhadované metodou nejmenších čtverců. Pro potřeby zvolení vhodného modelu trendu se klade důraz na variantu, jejíž index korelace dosahuje hodnoty, která je nejbližší jedné.

Vedle indexu determinace I^2 se mnohdy používá index korelace I :

$$I = \sqrt{I^2}. \quad [3 - str. 286; 11 - str. 47]$$

4.2.5 Prognostické modely

Analýza časových řad slouží nejen k popisu zákonitostí vývoje příslušného ukazatele v minulosti, ale především k prognózování budoucího vývoje tohoto ukazatele. Postupy používané k popisu minulého chování časové řady vycházely z předpokladu, že v průběhu celé popisované minulé doby se parametry modelu nemění a hovoří se tedy o modelech s konstantními parametry. Pokud by tyto modely měly být použity pro konstrukci předpovědi, vycházelo by se ze situace, že i v budoucnu nedojde

ke změnám systému, což znamená, že informativní hodnota údajů pocházejících z počátku i konce zkoumaného období je stejná neboli že budoucí naváže na minulé za jinak nezměněných okolností. Bude-li takto extrapolován např. trend, bude předpověď jen kopií minulosti. [3 - str. 321]

Základem statistického prognózování je tedy metoda extrapolace, která spočívá v tom, že se stanoví základní tendence (trend) ve vývoji sledované veličiny v rámci zvoleného časového období a predikcí je pak extrapolovaný trend.

Prognostické postupy založené na extrapolaci klasických modelů trendu mají řadu výhod, k nimž patří teoretická i výpočetní jednoduchost, dobrá interpretovatelnost dosažených výsledků i fakt, že k analýze a prognóze stačí pouze informace o minulém vývoji jevu. [11 - str. 52]

Při předvídání budoucího průběhu ekonomických procesů je možné užití těchto tzv. klasických modelů vývojových tendencí pro tvorbu extrapolčních předpovědí za předpokladu, jsou-li vnější podmínky, jež určují vývoj dané časové řady, stabilní. Často se stává, že během analyzovaného období se hodnoty strukturálních parametrů v čase mění. Tyto změny pak vedou k neúspěšnosti klasických modelů s konstantními parametry. Znamená to, že jejich strukturální parametry už neodrážejí skutečné kvantitativní relace mezi endogenní proměnou a časem a jejich použití k prognózování v takové situaci může vést k závažným systematickým chybám. [3 - str. 321]

4.2.6 Sezónnost v časových řadách

Periodická složka bývá v periodických časových řadách častokrát reprezentována sezónní složkou S_t a model takové časové řady lze poté zapsat ve tvaru:

$$y_t = T_t + S_t + \varepsilon_t$$

Sezónní složka se vyskytuje pouze v krátkodobých časových řadách, kde je časová proměnná zaznamenána v obdobích kratších než jeden rok. [11 - str. 55]

Sezónními vlivy rozumíme soubor přímých či nepřímých příčin, které se rok co rok pravidelně opakují v důsledku existence pravidelného koloběhu Země okolo Slunce, nejčastěji jde o vlivy klimatické či zprostředkované. Důsledkem působení sezónních vlivů na analyzovanou časovou řadu jsou tzv. sezónní výkyvy, tj. pravidelné výkyvy zkoumané řady nahoru a dolů vůči určitému „nesezónnímu“ normálnímu vývoji řady v průběhu let.

Sezónní výkyvy jsou většinou vyvolány střídáním ročních období. Bývá tomu tak v zemědělství, v odvětvích průmyslu zpracovávajících zemědělské produkty, ve stavebnictví, cestovním ruchu apod. Protože sezónní kolísání do značné míry zakrývá dynamiku ekonomických jevů, provádí se tzv. sezónní očišťování, jehož úkolem je vyloučit sezónní složku z analyzované řady. [4 - str. 363]

Pro měření intenzity sezónních vlivů se používají tzv. sezónní indexy, tj. poměrná čísla typu:

$$s_t = \frac{y_t}{y'_t}$$

Vyrovnanou hodnotou může být:

a) aritmetický průměr skutečných hodnot za období celé periody sezónního cyklu, sezónní index s_t má tvar:

$$s_t = \frac{y_t}{\bar{y}} \quad s_t = \frac{\sum y_t}{12} \text{ v případě měsíčních údajů}$$

Tento způsob výpočtu sezónních indexů je používán v případech, kdy časová řada nemá žádný nebo velmi malý trend.

b) teoretická hodnota, stanovená buď pomocí klouzavých průměrů, nebo některou metodou analytického vyrovnávání:

$$s_t = \frac{y_t}{y'_t},$$

kde y'_t jsou hodnoty vyrovnané.

Uvedený způsob výpočtu sezónních indexů je aplikován u časových řad s výraznějším trendem. [11 - str. 56]

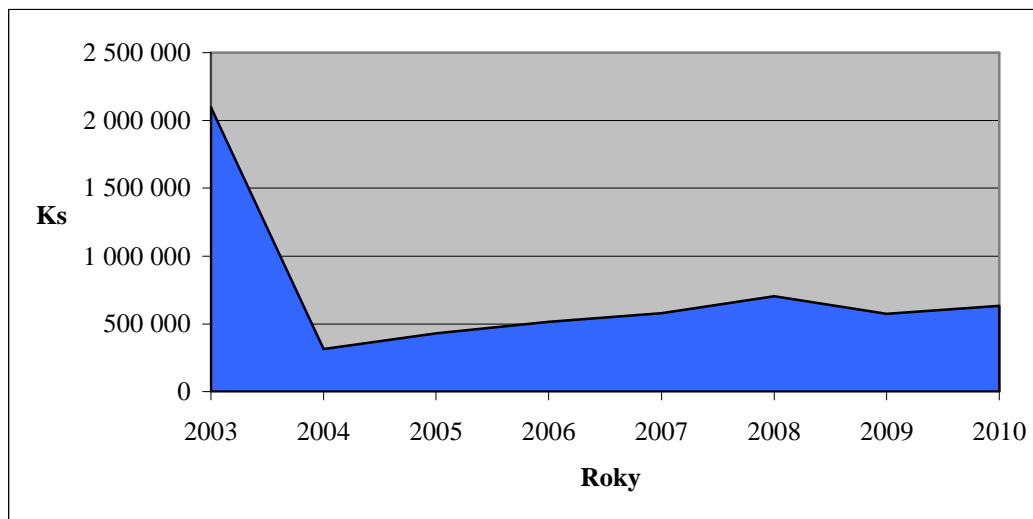
5 Analýza dosažených výsledků - vývojové tendence sledovaných ukazatelů

V následujícím textu se zaměříme na analýzu základních produktů stavebního spoření jako celku v ČR, kde byly zdrojem čtvrtletní údaje (viz příloha č. 1) z Asociace českých stavebních spořitelů (dále „ACSS“) v letech 2003 - 2010 poskytnuté Wüstenrot a.s. ke statistickým účelům a jejich porovnání s produkty stavební spořitelny Wüstenrot a.s. (dále „WSS“) v letech 2003 - 2010, jejíž čtvrtletní data (viz příloha č. 2) pocházejí z interních statistických zdrojů. V době zpracování diplomové práce nebyly k dispozici údaje o IV. čtvrtletí roku 2010, a proto byly odhadnuty na základě trendové funkce. Zpětně obdržené údaje týkající se IV. čtvrtletí roku 2010 se v případě nově uzavřených smluv o stavebním spoření neshodovaly ani s daty za ČR, ani za WSS. Data vztahující se k překlenovacím úvěrům i úvěrům ze stavebního spoření byly velmi blízko odhadům jak za ČR, tak za WSS. Rok 2003 byl zvolen jako základ pro výpočet bazických indexů.

5.1 Smlouvy o stavebním spoření

Na vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření má vliv zejména výše státní podpory na stavební spoření, a tedy i platná legislativní úprava stavebního spoření. Pro klienty stavebních spořitelů je stavební spoření především vhodným spořicí nástrojem. Jak zobrazuje následující graf, před novelou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která nabyla účinnosti dne 1.1.2004, došlo ke značnému nárůstu počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Díky výraznému snížení státní podpory došlo v roce 2004 k viditelnému propadu nově uzavřených smluv. Jelikož se smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti novely stále řídily podle právní úpravy platné při založení smlouvy, uzavřeli proto účastníci své smlouvy ještě v roce 2003, aby měli nárok na vyšší státní příspěvek.

Graf č. 1: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření v ČR v letech 2003 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Graf č. 1 znázorňuje výrazný pokles smluv o stavebním spoření v ČR v roce 2004. Od roku 2004 do roku 2008 byl vývoj nových smluv poměrně rovnoměrný a od roku 2008 opět došlo k mírnému poklesu počtu nových smluv. V roce 2010 je viditelné zvýšení počtu smluv o 10,19 % (viz tabulka č. 1).

Tabulka č. 1: Základní charakteristiky celkového počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových smluv o stavebním spoření (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	2 097 338	-	-	-	-
2004	314 650	-1 782 688	0,150023506	15,00 %	15,00 %
2005	430 233	115 583	1,367338312	136,73 %	20,51 %
2006	516 385	86 152	1,200244984	120,02 %	24,62 %
2007	579 730	63 345	1,122670101	112,27 %	27,64 %
2008	705 463	125 733	1,216881997	121,69 %	33,64 %
2009	575 292	-130 171	0,815481464	81,55 %	27,43 %
2010	633 916	58 624	1,101903652	110,19 %	30,22 %
Suma	5 853 007	-	-	-	-
Průměr	731 626	-209 060	0,8429	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V průměru se v letech 2003 - 2010 ročně snížil celkový počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR o 15,71 %, což vyjádřeno v absolutní hodnotě znamená průměrné roční snížení o 209 060 ks smluv (viz tabulka č. 1).

Průměr celé časové řady činil 731 626 nově uzavřených smluv o stavebním spoření (viz tabulka č. 1). Tato hodnota je převýšena v roce 2003 skoro trojnásobně a nejvíce se k této hodnotě blíží stav v roce 2008. V dalších letech byl stav nově uzavřených smluv v ČR podprůměrný, i když po slabém roce 2004 je možné vidět opětovný růst a oživení trhu se stavebním spořením.

Z tabulky č. 1 dále vyplývá, že největší meziroční nárůst nově uzavřených smluv v ČR můžeme sledovat v roce 2008 (o 125 733 smluv, tedy o 21,69 % více oproti roku 2007) a naopak největší pokles v roce 2004 (pokles o 1 782 688 smluv, tedy o 85 % oproti roku 2003).

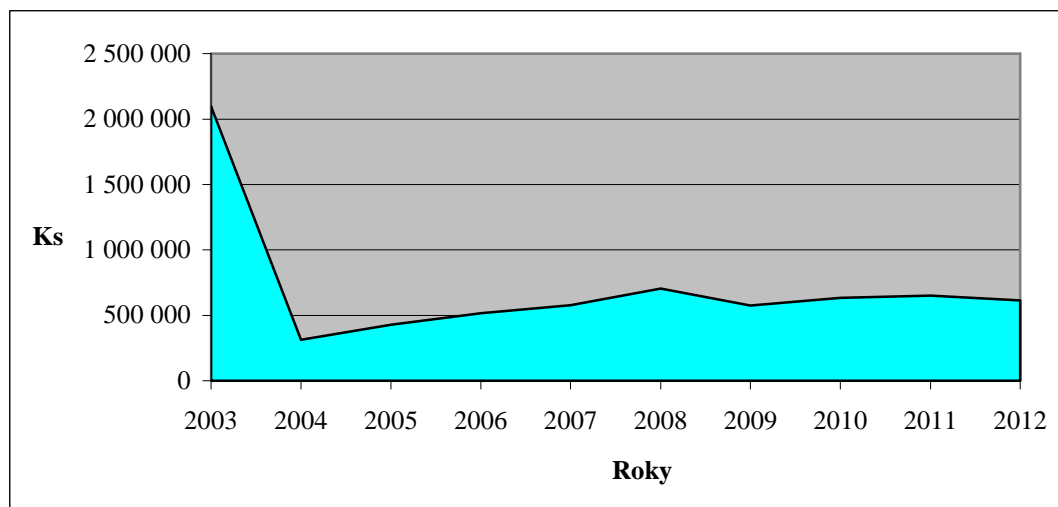
Tabulka č. 2: Odhad nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Kvadratická funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	163 749	0,926362	151 691
II.Q.2011	30	900	162 502	0,909081	147 728
III.Q.2011	31	961	160 931	0,822475	132 361
IV.Q.2011	32	1024	159 035	1,379239	219 347
Celkem	-	-	-	-	651 127
I.Q.2012	33	1089	156 814	0,926362	145 266
II.Q.2012	34	1156	154 268	0,909081	140 242
III.Q.2012	35	1225	151 398	0,822475	124 521
IV.Q.2012	36	1296	148 203	1,379239	204 408
Celkem	-	-	-	-	614 437

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Tabulka č. 2 obsahuje odhad počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR za jednotlivé čtvrtletí v letech 2011 - 2012. Tento odhad byl vypočten pomocí nejhodnější kvadratické funkce zvolené na základě nejvyššího indexu korelace $I = 0,838$ (viz příloha č. 3). Grafické znázornění tohoto odhadu předkládá graf č. 2.

Graf č. 2: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření do budoucna v ČR



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

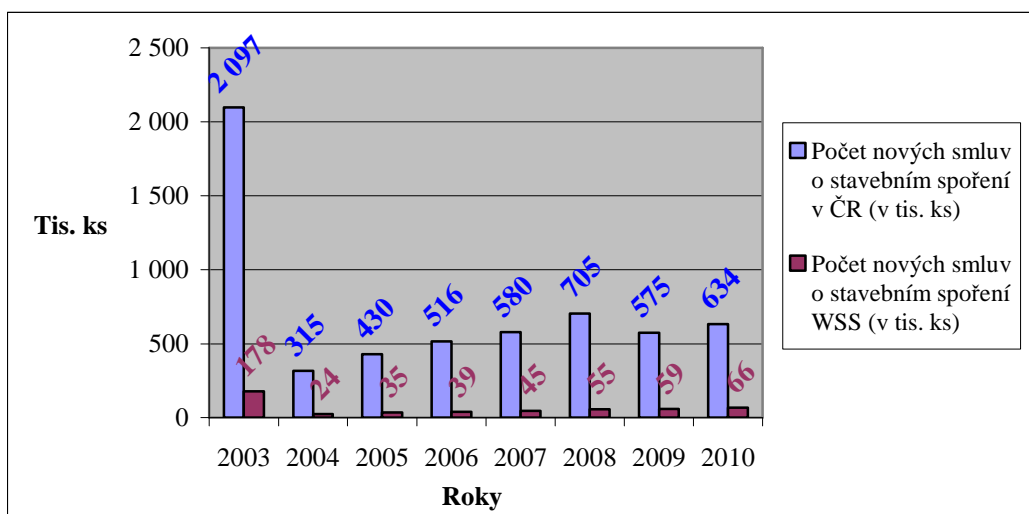
Tabulka č. 3: Podíl WSS na celkovém počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových smluv o stavebním spoření v ČR (v tis. ks)	Počet nových smluv o stavebním spoření WSS (v tis. ks)	Podíl WSS na ČR (v %)
2003	2 097,338	178,236	8,50 %
2004	314,650	24,293	7,72 %
2005	430,233	35,236	8,19 %
2006	516,385	38,913	7,54 %
2007	579,730	44,590	7,69 %
2008	705,463	55,416	7,86 %
2009	575,292	59,211	10,29 %
2010	633,916	66,436	10,48 %

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Podíl WSS na celkovém počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření se během let 2003 - 2008 pohyboval okolo cca 8 %. V roce 2009 došlo ke zvýšení podílu na 10,29 % a v roce 2010 ke zvýšení podílu na 10,48 % (viz tabulka č. 3). Nízký podíl v roce 2004 byl způsoben snížením státní podpory ze 4 500 na 3 000 Kč. V roce 2008 došlo k nárůstu celkového počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření z důvodu obav nad dalším snížením státní podpory plynoucí z příští možné novely zákona o stavebním spoření.

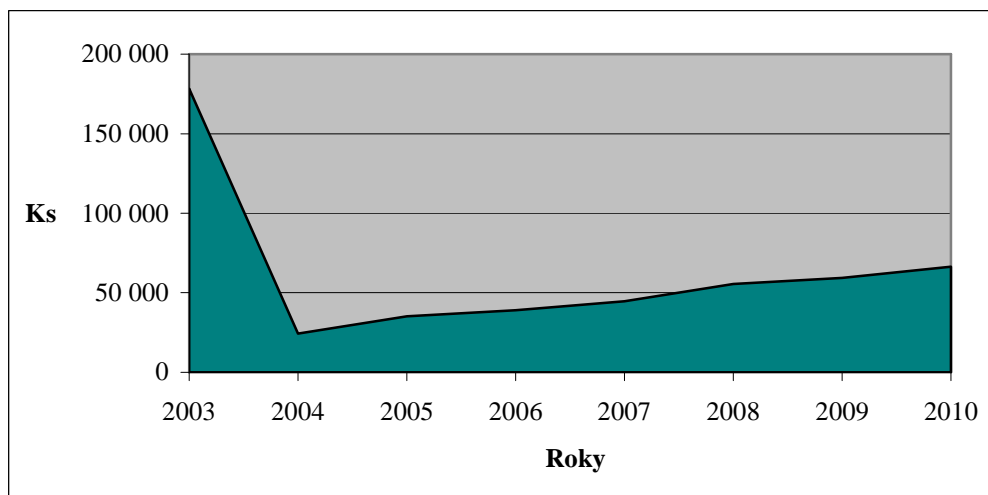
**Graf č. 3: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření v ČR vs. WSS
v letech 2003 - 2010**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Z grafu č. 3 je patrný nejvyšší počet smluv o stavebním spoření jak v ČR, tak u WSS v roce 2003. Nejnižší počet smluv v obou případech je naproti tomu viditelný v roce 2004. V ČR roste počet smluv o stavebním spoření postupně od roku 2004 do roku 2008, od kterého je již vývoj nepravidelný. U WSS lze od roku 2004 pozorovat postupný růst počtu nových smluv až do roku 2010.

**Graf č. 4: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření za Wüstenrot a.s.
v letech 2003 - 2010**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Na grafu č. 4 je možné pozorovat značný nárůst počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření před nabytím účinnosti novely zákona o stavebním spoření. Rok 2004 zaznamenal pro WSS taktéž viditelný pokles počtu nově uzavřených smluv jako pro celý trh se stavebním spořením. V ČR i u WSS byl zřejmý postupný růst počtu nově uzavřených smluv až do roku 2010.

Tabulka č. 4: Základní charakteristiky počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření společnosti Wüstenrot a.s. v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových smluv o stavebním spoření (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	178 236	-	-	-	-
2004	24 293	-153 943	0,13629682	13,63 %	13,63 %
2005	35 236	10 943	1,45045898	145,05 %	19,77 %
2006	38 913	3 677	1,104353502	110,44 %	21,83 %
2007	44 590	5 677	1,145889548	114,59 %	25,02 %
2008	55 416	10 826	1,242789863	124,28 %	31,09 %
2009	59 211	3 795	1,068482027	106,85 %	33,22 %
2010	66 436	7 225	1,122017024	112,20 %	37,27 %
Suma	502 331	-	-	-	-
Průměr	62 791	-15 971	0,8685	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Společnost WSS v průměru ročně snížila počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření o 13,15 %, což absolutně vyjádřeno znamená průměrné roční snížení o 15 971 ks smluv (viz tabulka č. 4).

Průměr celé časové řady byl 62 791 nově uzavřených smluv o stavebním spoření za WSS (viz tabulka č. 4). Tato hodnota byla překonána v letech 2003, 2010 a nejbližší k této hodnotě byl stav v roce 2009. Od roku 2004 do roku 2008 byl stav nově uzavřených smluv podprůměrný, i když po slabém roce 2004 je možné vidět opětovný růst a mírné vzkříšení trhu se stavebním spořením.

Z tabulky č. 4 plyne, že největší meziroční nárůst můžeme sledovat v roce 2005 (o 10 943 smluv, tedy o 45,05 % více oproti roku 2004) a naopak největší pokles o rok dříve (pokles o 153 943 smluv, tedy o 86,37 % oproti roku 2003). Od roku 2004 do roku 2010 byl vývoj nově uzavřených smluv u WSS rovnoměrný.

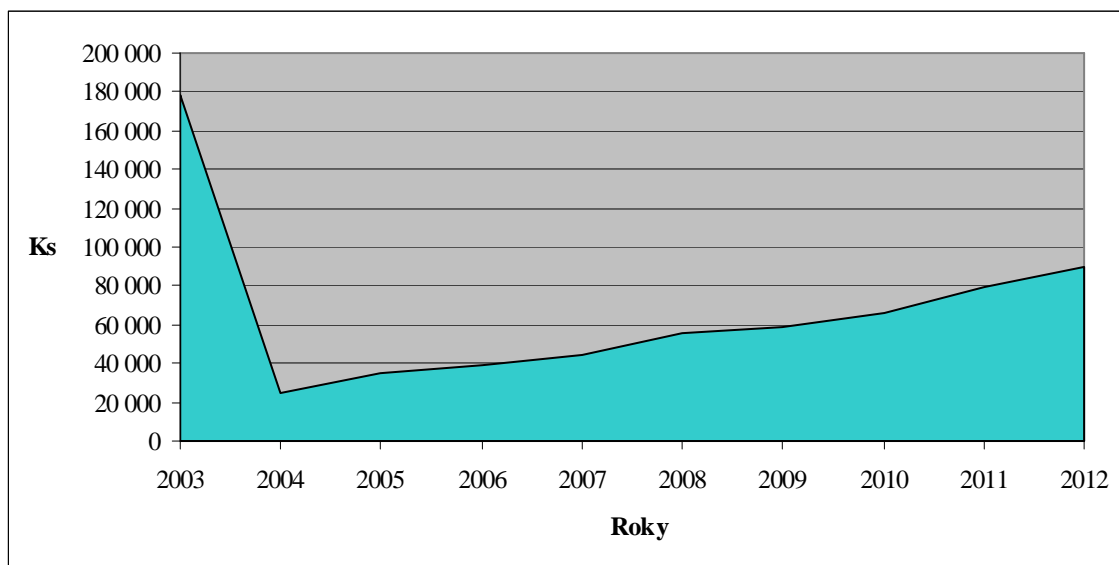
Tabulka č. 5: Odhad nově uzavřených smluv o stavebním spoření za Wüstenrot a.s. za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Kvadratická funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	18 726	0,962426	18 022
II.Q.2011	30	900	19 314	1,010438	19 516
III.Q.2011	31	961	19 912	0,770443	15 341
IV.Q.2011	32	1024	20 520	1,290580	26 483
Celkem	-	-	-	-	79 362
I.Q.2012	33	1089	21 138	0,962426	20 343
II.Q.2012	34	1156	21 765	1,010438	21 992
III.Q.2012	35	1225	22 401	0,770443	17 259
IV.Q.2012	36	1296	23 047	1,290580	29 744
Celkem	-	-	-	-	89 338

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Odhad počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření za Wüstenrot a.s. za jednotlivá čtvrtletí v letech 2011 - 2012 byl uveden v tabulce č. 5. Tento odhad byl určen pomocí nejvhodnější kvadratické funkce zvolené na základě nejvyššího indexu korelace $I = 0,808$ (viz příloha č. 4). Tabulka č. 5 zobrazuje nejvyšší hodnoty odhadů za rok 2011 a 2012 ve čtvrtém kvartálu. Je to dáno výkyvy v sezónních indexech, kdy lidé během Vánoc dostávají peněžní dary, které si rádi ukládají na stavební spoření, aby je mohli dobře zúročit a navýšit je o státní podporu. Odhad byl zachycen v grafu č. 5. V porovnání s tabulkou č. 2 je významné, že na základě předchozího vývoje je u celkového počtu nově uzavřených smluv v ČR odhadován klesající vývoj, naproti tomu u počtu nově uzavřených smluv ve WSS je odhadován rostoucí vývoj.

**Graf č. 5: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření do budoucna
za Wüstenrot a.s.**



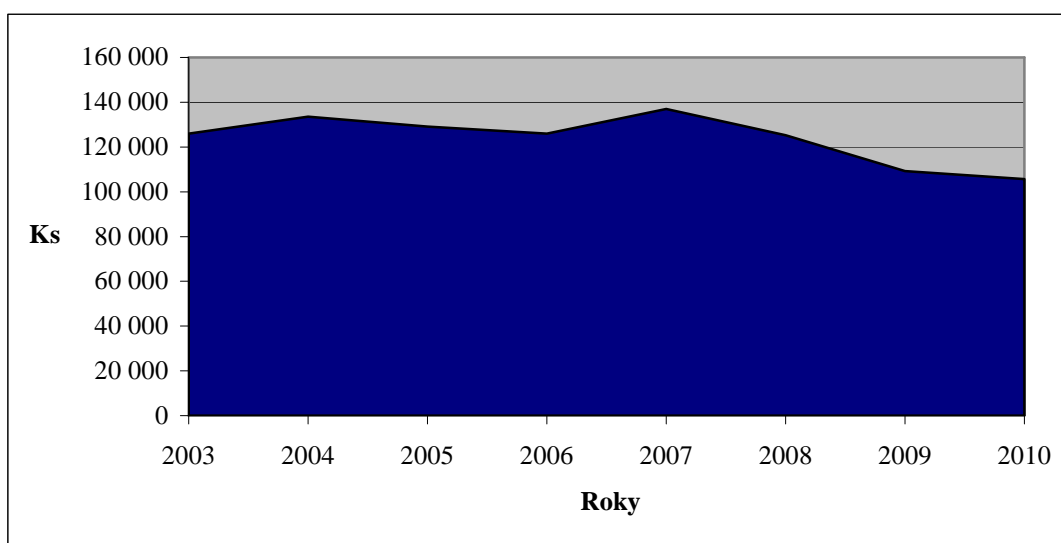
Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Z grafu č. 5 je možné vyčíst rostoucí vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření za Wüstenrot a.s. Tento růst je patrný už od roku 2004, bohužel není jisté, zda bude naplněn díky nejnovější změně zákona o stavebním spoření, která snížila výši státní podpory.

5.2 Překlenovací úvěry

Překlenovací úvěry jsou v ČR velmi oblíbeným finančním nástrojem, protože slouží k dřívějšímu získání peněžních prostředků do doby, než má klient možnost získat úvěr ze stavebního spoření.

Graf č. 6: Vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR v letech 2003 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Z grafu č. 6 je patrné, že vývoj celkového počtu nových překlenovacích úvěrů je stabilní a nezaznamenává výrazné výkyvy. Oproti nově uzavřeným smlouvám o stavebním spoření je rok 2004 u překlenovacích úvěrů rokem rostoucím z důvodu nezávislosti velikosti státní podpory na počtu poskytnutých překlenovacích úvěrů. Dále graf č. 6 znázorňuje rostoucí charakter do roku 2007, od kterého dochází ke zřejmému poklesu počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR, který pokračuje až do roku 2010.

Tabulka č. 6: Základní charakteristiky celkového počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových překlenovacích úvěrů (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	125 975	-	-	-	-
2004	133 483	7 508	1,05959581	105,96 %	105,96 %
2005	129 061	-4 422	0,966875212	96,69 %	102,45 %
2006	126 016	-3 045	0,976406505	97,64 %	100,03 %
2007	136 963	10 947	1,086869921	108,69 %	108,72 %
2008	125 239	-11 724	0,914400239	91,44 %	99,42 %
2009	109 221	-16 018	0,872100544	87,21 %	86,70 %
2010	105 672	-3 549	0,967506567	96,75 %	83,88 %
Suma	991 630	-	-	-	-
Průměr	123 954	-2 900	0,9752	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V průměru se v ČR ročně snížil celkový počet nových překlenovacích úvěrů o 2,48 %, což absolutně vyjádřeno znamená průměrné roční snížení o 2 900 ks překlenovacích úvěrů (viz tabulka č. 6).

Průměr celkového počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR v letech 2003 - 2010 byl 123 954 překlenovacích úvěrů (viz tabulka č. 6). Tento průměr převyšoval všechny roky kromě roku 2009 a 2010, které jsou bohužel podprůměrné a způsobují viditelný pokles časové řady. Meziroční nárůsty jsou patrné v roce 2004, kdy se počet překlenovacích úvěrů zvýšil o 5,96 % (7 508 překlenovacích úvěrů) oproti roku 2005 a v roce 2007, kdy se počet překlenovacích úvěrů zvýšil o 8,69 % (10 947 překlenovacích úvěrů) oproti roku 2006. V absolutním vyjádření byl tedy rekordní rok 2007.

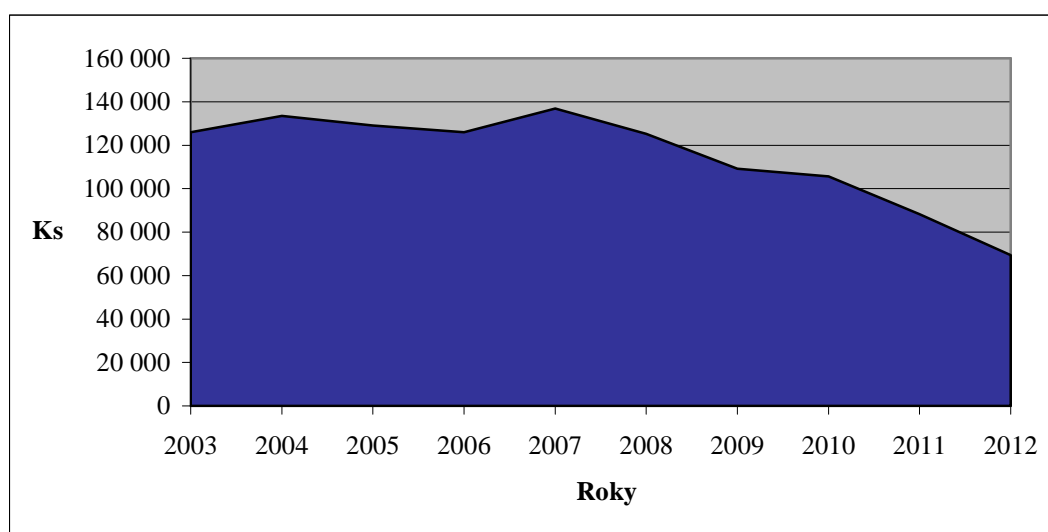
Tabulka č. 7: Odhad nových překlenovacích úvěrů v ČR za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Podle funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	23 660	0,847215	20 045
II.Q.2011	30	900	22 644	1,080684	24 471
III.Q.2011	31	961	21 576	1,000940	21 596
IV.Q.2011	32	1024	20 457	1,081972	22 134
Celkem	-	-	-	-	88 246
I.Q.2012	33	1089	19 286	0,847215	16 339
II.Q.2012	34	1156	18 063	1,080684	19 521
III.Q.2012	35	1225	16 790	1,000940	16 805
IV.Q.2012	36	1296	15 464	1,081972	16 732
Celkem	-	-	-	-	69 397

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V tabulce č. 7 byl zaznamenán odhad počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR za jednotlivé čtvrtletí v letech 2011 - 2012. Odhad byl stanoven na základě nevhodnější kvadratické funkce zvolené pomocí nejvyššího indexu korelace $I = 0,518$ (viz příloha č. 5). V rámci grafu č. 7 byl znázorněn zmíněný odhad z tabulky č. 7, který vykazuje dosti klesající trend celkového počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR.

Graf č. 7: Vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů do budoucna v ČR



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

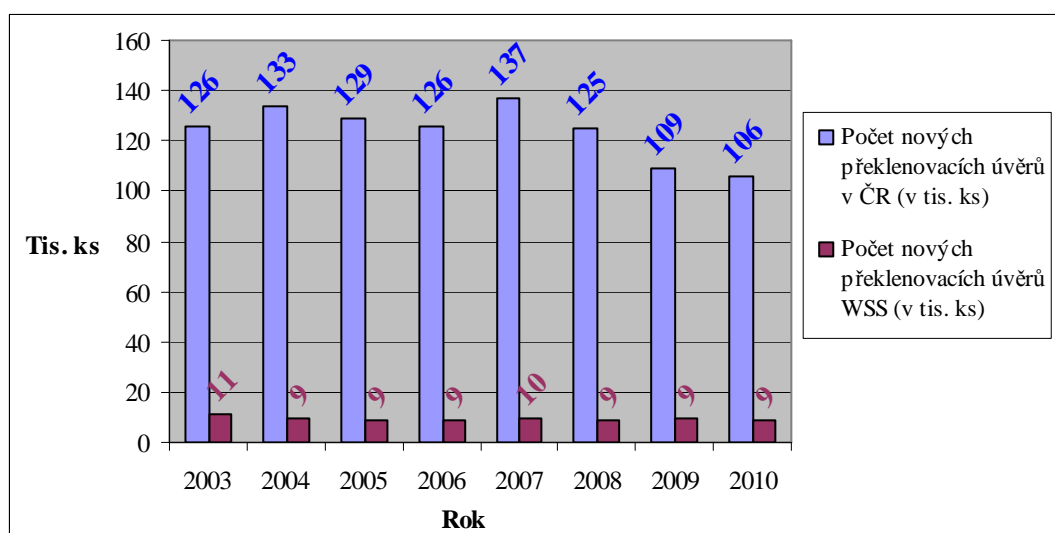
**Tabulka č. 8: Podíl WSS na celkovém počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR
v letech 2003 - 2010**

Rok	Počet nových překlenovacích úvěrů v ČR (v tis. ks)	Počet nových překlenovacích úvěrů WSS (v tis. ks)	Podíl WSS na ČR (v %)
2003	125,975	11,078	8,79 %
2004	133,483	9,262	6,94 %
2005	129,061	8,673	6,72 %
2006	126,016	8,637	6,85 %
2007	136,963	9,626	7,03 %
2008	125,239	9,076	7,25 %
2009	109,221	9,232	8,45 %
2010	105,672	8,879	8,40 %

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Tabulka č. 8 uvádí, že účast společnosti WSS na celkovém počtu nových překlenovacích úvěrů se v roce 2004 snížila o necelé 2 %, ale v následujících letech byl zaznamenán opět rostoucí trend. Největšího podílu společnost WSS dosáhla v roce 2003, tj. 8,79 % a v roce 2009 celým 8,45% zastoupením.

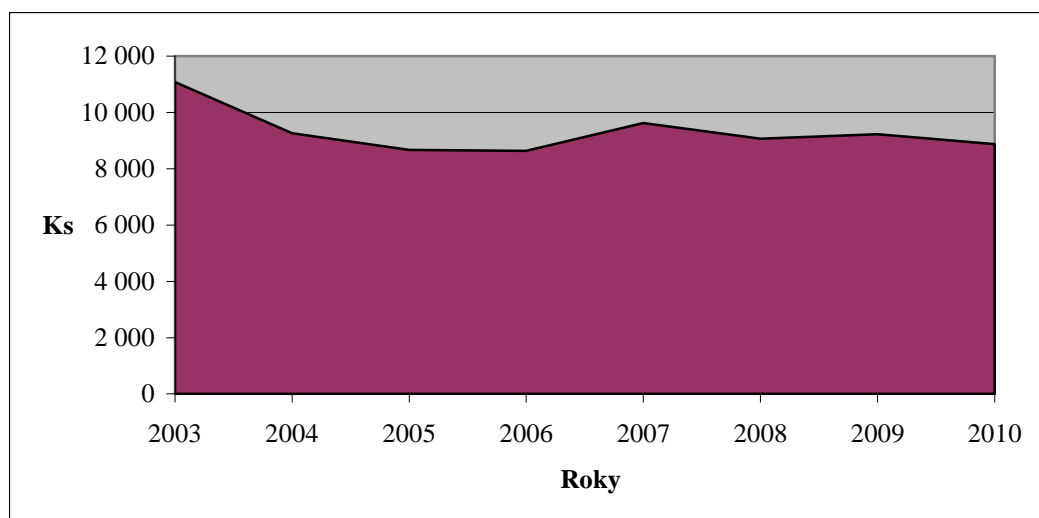
**Graf č. 8: Vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR vs. WSS
v letech 2003 - 2010**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Na grafu č. 8 je viditelný nepravidelný vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR, který má od roku 2007 (největší počet překlenovacích úvěrů v ČR) klesající charakter až do roku 2010. Z grafu č. 8 je dále zřejmé, že počet překlenovacích úvěrů za WSS je od roku 2004 do roku 2010 rovnoměrný, až na mírně vybočující rok 2007, který je u celé ČR také vyšší než ostatní hodnoty. Pokles počtu překlenovacích úvěrů od roku 2007 je dán hospodářskou krizí, která měla dopad na ekonomiku České republiky v letech 2008 - 2010.

Graf č. 9: Vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů za Wüstenrot a.s. v letech 2003 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Počet nových překlenovacích úvěrů za Wüstenrot a.s. byl dle grafu č. 9 klesajícího charakteru, až do roku 2007, kdy dochází k nárůstu o 11,45 % (tedy o 989 překlenovacích úvěrů), což je nejvyšší nárůst počtu překlenovacích úvěrů za celou časovou řadu. Na rozdíl od ČR, kde v roce 2004 došlo k nárůstu počtu překlenovacích úvěrů o 7 508 ks, u WSS došlo k poklesu překlenovacích úvěrů o 1 816 ks oproti roku 2003.

Tabulka č. 9: Základní charakteristiky počtu nových překlenovacích úvěrů společnosti Wüstenrot a.s. v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových překlenovacích úvěrů (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	11 078	-	-	-	-
2004	9 262	-1 816	0,836071	83,61 %	83,61 %
2005	8 673	-589	0,936407	93,64 %	78,29 %
2006	8 637	-36	0,995849	99,58 %	77,97 %
2007	9 626	989	1,114507	111,45 %	86,89 %
2008	9 076	-550	0,942863	94,29 %	81,93 %
2009	9 232	156	1,017188	101,72 %	83,34 %
2010	8 879	-353	0,961804	96,18 %	80,15 %
Suma	74 463	-	-	-	-
Průměr	9 308	-314	0,9689	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Společnost WSS za roky 2003 - 2010 snížila v průměru roční počet nových překlenovacích úvěrů o 3,11 %, což absolutně vyjádřeno znamená průměrné roční snížení o 314 ks překlenovacích úvěrů (viz tabulka č. 9).

Průměr časové řady byl 9 308 ks překlenovacích úvěrů za WSS (viz tabulka č. 9). Zmíněný průměr byl překonán v roce 2003 a 2007, zbytek let byl podprůměrný. Největší meziroční pokles byl zaznamenán v roce 2004, kdy došlo k poklesu o 1 816 překlenovacích úvěrů, tedy o 16,39 %.

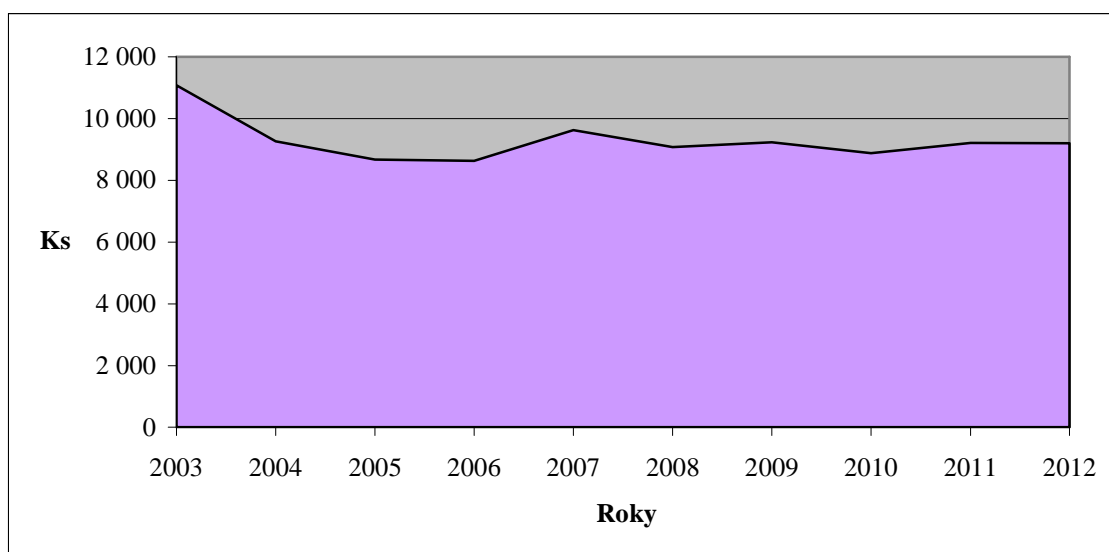
Tabulka č. 10: Odhad nových překlenovacích úvěrů za Wüstenrot a.s. za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Podle funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	2 297	0,764671	1 757
II.Q.2011	30	900	2 297	1,098927	2 524
III.Q.2011	31	961	2 297	1,067042	2 451
IV.Q.2011	32	1024	2 297	1,080922	2 483
Celkem	-	-	-	-	9 215
I.Q.2012	33	1089	2 296	0,764671	1 756
II.Q.2012	34	1156	2 295	1,098927	2 523
III.Q.2012	35	1225	2 294	1,067042	2 448
IV.Q.2012	36	1296	2 293	1,080922	2 479
Celkem	-	-	-	-	9 206

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Odhad budoucího vývoje počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů ve Wüstenrot a.s. byl vykázán v tabulce č. 10 a zobrazen v grafu č. 10. Nejvhodnější kvadratickou funkcí byl zjištěn index korelace ve výši $I = 0,145$ (viz příloha č. 6). V grafu č. 7 je zachycen odhadovaný pokles celkového počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR v letech 2011 a 2012, naproti tomu vývoj počtu překlenovacích úvěrů za WSS je rostoucího charakteru (viz graf č. 10).

Graf č. 10: Vývoj počtu nových překlenovacích úvěrů do budoucna za Wüstenrot a.s.

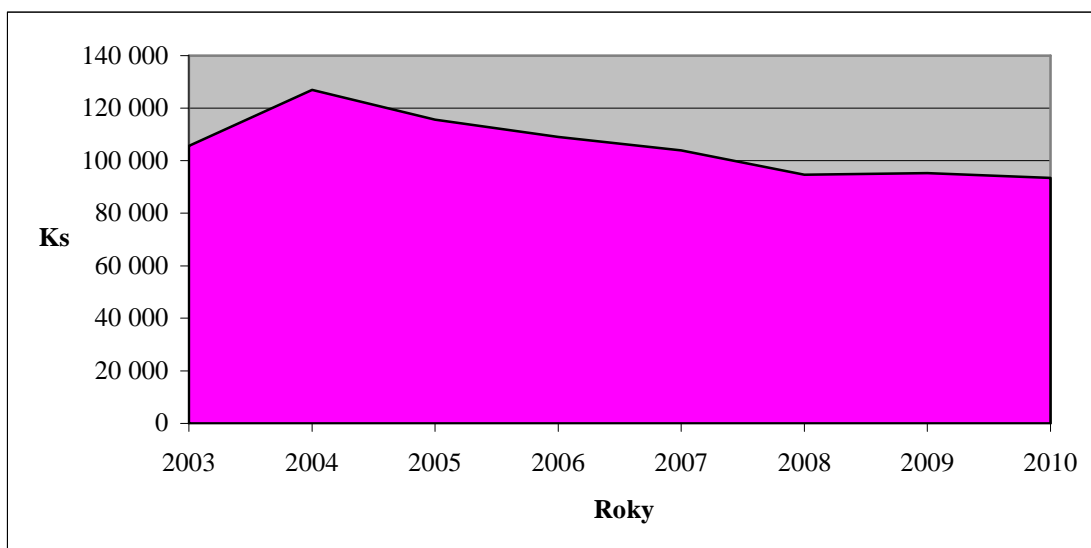


Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

5.3 Úvěry ze stavebního spoření

Lidé stále více využívají úvěry na financování bytových potřeb. Stavební spoření má tak rozhodující podíl na zlepšení bytové situace mnoha lidí. Skutečný podíl stavebního spoření je však výrazně vyšší, protože např. rekonstrukce velkého panelového domu se počítá jako jeden případ. Úvěry jsou poskytovány zejména na rekonstrukci a modernizaci, koupi bytu či rodinného domu, na nový byt nebo rodinný dům a také na splacení překlenovacího úvěru.

Graf č. 11: Vývoj počtu nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR v letech 2003 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Počet nově uzavřených úvěrů ze stavebního spoření vykazuje podle grafu č. 11 plynulý pokles od roku 2004 až do roku 2010.

Tabulka č. 11: Základní charakteristiky celkového počtu nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	105 722	-	-	-	-
2004	126 944	21 222	1,200737907	120,07 %	120,07 %
2005	115 629	-11 315	0,910863245	91,09 %	109,37 %
2006	109 139	-6 490	0,943872212	94,39 %	103,23 %
2007	103 842	-5 297	0,951465562	95,15 %	98,22 %
2008	94 607	-9 235	0,911066813	91,11 %	89,49 %
2009	95 280	673	1,007113639	100,71 %	90,12 %
2010	93 386	-1 894	0,98012336	98,01 %	88,33 %
Suma	867 011	-	-	-	-
Průměr	108 376	-1 762	0,9824	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V průměru se ročně snížil celkový počet nových úvěrů ze stavebního spoření o 1,76 %, což absolutně vyjádřeno znamená průměrné roční snížení o 1 762 ks úvěrů (viz tabulka č. 11).

Průměr časové řady činil 108 376 nových úvěrů ze stavebního spoření (viz tabulka č.11). Nadprůměr je zřejmý v letech 2004, 2005 a 2006, zbytek let se pohybuje pod průměrem této časové řady. Nejnížší počty úvěrů v ČR byly dosaženy v letech 2008 - 2010, což bylo způsobeno hospodářskou krizí, která měla vliv i na naši republiku a lidé místo prostředků na bydlení zajišťovali základní životní potřeby. Z tabulky č. 10 je dále možné určit, že k viditelnému meziročnímu zvýšení došlo v roce 2004 o 20,07 % (o 21 222 úvěrů), což je nejvíce za všechny roky jak v relativním, tak absolutním vyjádření a naopak největší pokles byl zaznamenán v roce 2005 o 8,91 % (o 11 315 úvěrů).

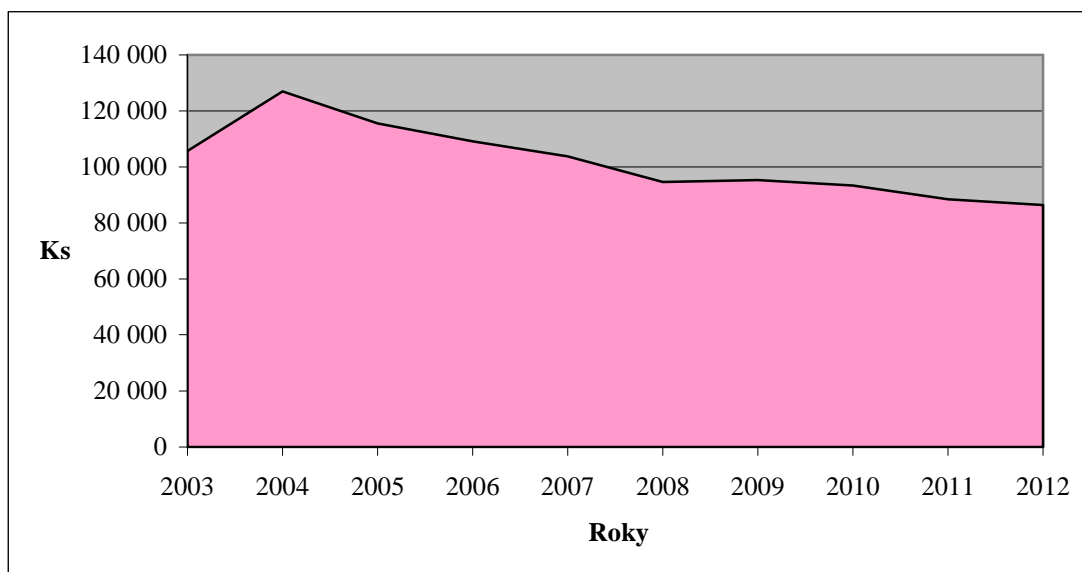
Tabulka č. 12: Odhad nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Podle funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	22 328	0,955747	21 340
II.Q.2011	30	900	22 164	0,980010	21 721
III.Q.2011	31	961	22 011	1,039777	22 886
IV.Q.2011	32	1024	21 869	1,029088	22 506
Celkem	-	-	-	-	88 453
I.Q.2012	33	1089	21 740	0,955747	20 778
II.Q.2012	34	1156	21 621	0,980010	21 189
III.Q.2012	35	1225	21 515	1,039777	22 370
IV.Q.2012	36	1296	21 419	1,029088	22 042
Celkem	-	-	-	-	86 379

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V tabulce č. 12 je obsažen odhad počtu nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR za jednotlivé čtvrtletí v letech 2011 - 2012. Na základě kvadratické funkce byl proveden odhad. Nejvhodnější funkce byla vybrána pomocí nejvyššího indexu korelace $I = 0,607$ (viz příloha č. 7). Grafické byl tento odhad znázorněn na grafu č. 12.

Graf č. 12: Vývoj počtu nových úvěrů ze stavebního spoření do budoucna v ČR



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

**Tabulka č. 13: Podíl WSS na celkovém počtu nových úvěru ze stavebního spoření
v ČR v letech 2003 - 2010**

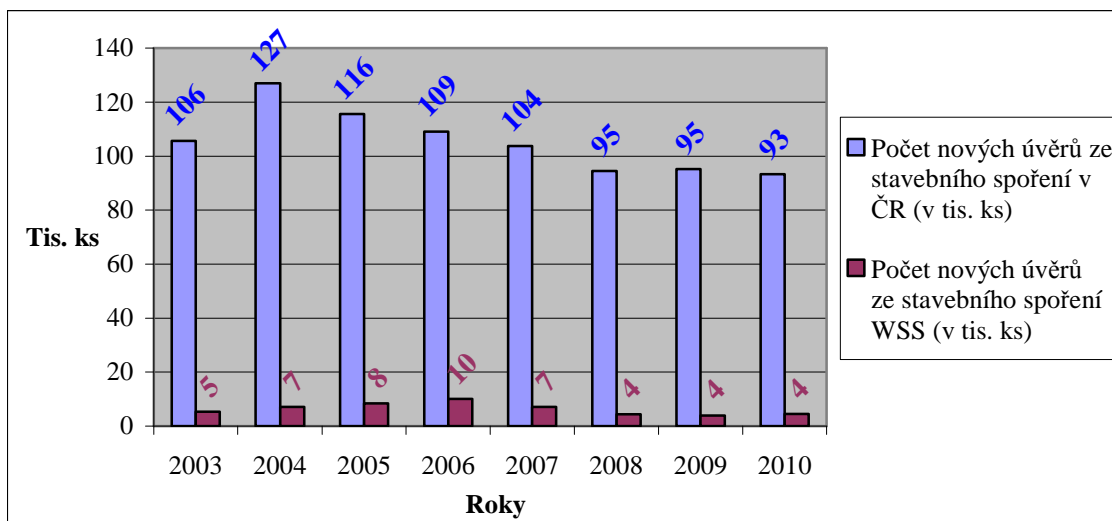
Rok	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR (v tis. ks)	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření WSS (v tis. ks)	Podíl WSS na ČR (v %)
2003	105,722	5,301	5,01 %
2004	126,944	7,120	5,61 %
2005	115,629	8,407	7,27 %
2006	109,139	10,064	9,22 %
2007	103,842	7,158	6,89 %
2008	94,607	4,409	4,66 %
2009	95,280	3,923	4,12 %
2010	93,386	4,484	4,80 %

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Společnost WSS od roku 2003 tvořila na celkovém počtu nových úvěrů ze stavebního spoření jen velmi malý podíl (viz tabulka č. 13). V roce 2006 došlo k oživení trhu s úvěry, a proto se její podíl zvýšil na 9,22 %, tento trend však dále nevydržel a v letech 2008 - 2010 zaujímala společnost pouze 4 - 5 % podíl v tomto produktu (viz tabulka č. 13).

V případě celkového počtu nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR byly nejvyšší hodnoty dosahovány v roce 2004, tedy 126 944 úvěrů. Ve WSS bylo největšího počtu nových úvěrů dosaženo v roce 2006, tj. 10 064 úvěrů (viz tabulka č. 13).

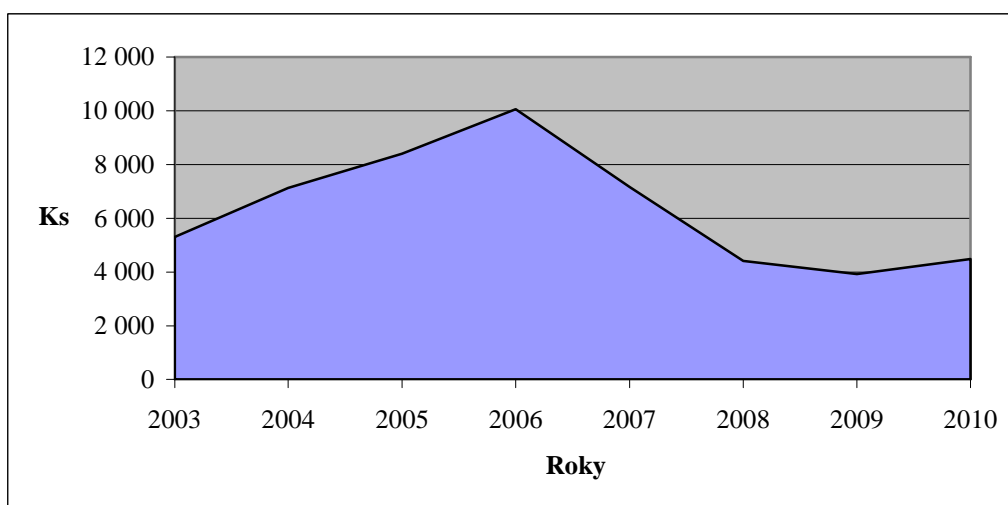
**Graf č. 13: Počet nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR vs. WSS
v letech 2003 - 2010**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Graf č. 13 vyjadřuje klesající tendenci celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření v ČR od roku 2004 (nejvíce úvěrů za celou časovou řadu) do roku 2010. Společnost Wüstenrot a.s. měla naproti tomu nejvyšší počet úvěrů ze stavebního spoření v roce 2006 a k poklesu úvěrů docházelo až od tohoto roku.

**Graf č. 14: Vývoj počtu nových úvěrů ze stavebního spoření za Wüstenrot a.s.
v letech 2003 - 2010**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Na grafu č. 14 je možné pozorovat vzrůstající počet nových úvěrů za WSS od roku 2003 do roku 2006. Od roku 2006 dochází u WSS ke strmému poklesu počtu úvěrů ze stavebního spoření.

Tabulka č. 14: Základní charakteristiky počtu nových úvěrů ze stavebního spoření společnosti Wüstenrot, a.s. v letech 2003 - 2010

Rok	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření (v ks)	První diference	Koeficient růstu	Řetězové indexy	Bazické indexy
2003	5 301	-	-	-	-
2004	7 120	1 819	1,343142803	134,31 %	134,31 %
2005	8 407	1 287	1,180758427	118,08 %	158,59 %
2006	10 064	1 657	1,197097657	119,71 %	189,85 %
2007	7 158	-2 906	0,711248013	71,12 %	135,03 %
2008	4 409	-2 749	0,615954177	61,60 %	83,17 %
2009	3 923	-486	0,889770923	88,98 %	74,00 %
2010	4 484	561	1,143052478	114,31 %	84,59 %
Suma	50 866	-	-	-	-
Průměr	6 358	-117	0,9764	-	-

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Společnost WSS v průměru ročně snížila počet nových úvěrů ze stavebního spoření o 2,36 %, což absolutně vyjádřeno znamená průměrné roční snížení o 117 ks úvěrů (viz tabulka č. 14).

Průměr nových úvěrů ze stavebního spoření za WSS v letech 2003 - 2010 byl 6 358 úvěrů (viz tabulka č. 14). Spočtený průměr byl překročen v letech 2004 - 2007, zbytek let se nacházel pod průměrem. V roce 2009 bylo dosaženo nejnižšího počtu úvěrů (3 923 úvěrů) za celou časovou řadu. K největšímu meziročnímu poklesu v relativním vyjádření došlo v roce 2008 o 38,4 % (o 2 749 úvěrů).

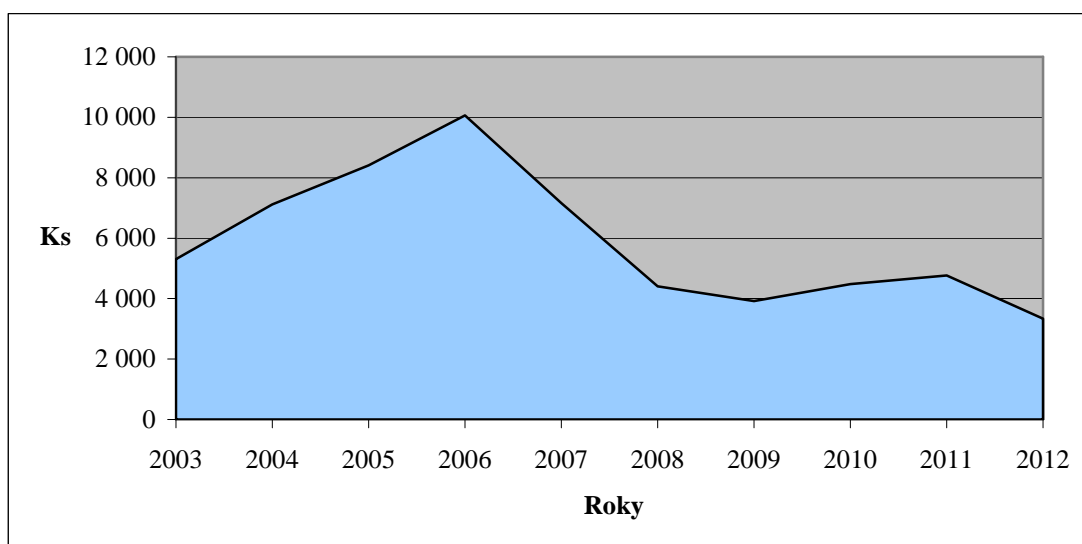
Tabulka č. 15: Odhad nových úvěrů ze stavebního spoření za Wüstenrot a.s. za období od I. čtvrtletí 2011 do IV. čtvrtletí 2012 (v ks)

Období	t	t ²	Podle funkce	S _t průměr	Odhad
I.Q.2011	29	841	1 321	0,977853	1 291
II.Q.2011	30	900	1 242	0,904858	1 124
III.Q.2011	31	961	1 160	1,134842	1 316
IV.Q.2011	32	1024	1 074	0,961835	1 033
Celkem	-	-	-	-	4 764
I.Q.2012	33	1089	984	0,977853	962
II.Q.2012	34	1156	891	0,904858	806
III.Q.2012	35	1225	793	1,134842	900
IV.Q.2012	36	1296	692	0,961835	666
Celkem	-	-	-	-	3 334

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

V tabulce č. 15 je zachycen odhad počtu nových úvěrů ze stavebního spoření za WSS za jednotlivé čtvrtletí v letech 2011 - 2012. Nejvhodnější funkcí byla zvolena na základě nejvyššího indexu korelace $I = 0,758$ (viz příloha č. 8) funkce kvadratická. Vývoj nových úvěrů ze stavebního spoření za Wüstenrot a.s. byl vyjádřen na grafu č. 15.

Graf č. 15: Vývoj počtu nových úvěrů ze stavebního spoření do budoucna za Wüstenrot a.s.



Zdroj: Vlastní zpracování na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Shrnutí základních charakteristik za jednotlivé roky 2004 - 2009

Rok 2003 byl hluboce poznamenán novelou zákona o stavebním spoření a rok 2010 obsahuje odhad IV. čtvrtletí roku 2010, a tudíž tyto dva roky nebyly do shrnutí základních charakteristik zahrnuty.

Rok 2004

Řetězový index v roce 2004 ukazuje 85% pokles počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR oproti roku 2003. Toto výrazné snížení bylo způsobeno novelou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která nabyla účinnosti dne 1.1.2004 a která snížila maximální výši státní podpory stavebního spoření ze 4 500 Kč na 3 000 Kč za rok. Vliv této novely byl nejvíce zřetelný u počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, na zbytek produktů stavebního spoření v ČR neměla tato novela takový dopad. Očekávaný pokles výše státního příspěvku byl nejvíce patrný u fyzických osob (občanů), kteří se snažili uzavřít, před účinností zmíněné novely, co nejvíce nových smluv s co nejvyšší cílovou částkou a využít tak v maximální míře výhod předchozí právní úpravy. Rok 2004 byl z hlediska počtu uzavřených smluv atypický a těžký i z důvodu řízení, které pro podezření z kartelové dohody o poplatcích souvisejících s vedením účtu zahájil antimonopolní úřad vůči všem šesti stavebním spořitelnám.

Pozitivní vývoj pokračoval v roce 2004 v úvěrové oblasti, kdy se počet nových překlenovacích úvěrů v ČR zvýšil o 5,96 % a počet nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR se zvýšil o 20,07 %, což je nejvíce za roky 2003 - 2010. Tento růst objemu poskytnutých úvěrů byl důkazem toho, že stavební spoření plní své poslání a významnou měrou se podílí na financování bytových potřeb občanů a je i platným pilířem bytové politiky státu. V tomto roce je zřejmý vyšší počet překlenovacích úvěrů v ČR 133 483 ks než úvěrů ze stavebního spoření v ČR ve výši 126 944 úvěrů. Větší část financování byla tedy realizována formou překlenovacích úvěrů, které však byly během krátké doby splaceny poskytnutými úvěry ze stavebního spoření.

WSS se v roce 2004 podílela na celkovém počtu překlenovacích úvěrů v ČR 6,94 % a na celkovém počtu úvěrů ze stavebního spoření v ČR 5,61 %.

Stavební spořitelna Wüstenrot a.s. v roce 2004 zaznamenala 86,4% pokles počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření oproti roku 2003. Bylo to dáno tím, že v roce 2003 uzavřela WSS celkem 178 236 ks nových smluv o stavebním spoření, a byla tak nejlepší ze všech stavebních spořitelen v nárůstu počtu smluv ve srovnání s rokem 2002. WSS se v roce 2004 podílela 7,72 % na celkovém počtu smluv o stavebním spoření. WSS bohužel zaznamenala 16,39% pokles počtu překlenovacích úvěrů, ale počet nových úvěrů ze stavebního spoření se zvýšil o 34,31 % oproti roku 2003, což dokázalo, že stavební spoření je stále oblíbeným nástrojem financování bytových potřeb.

Rok 2005

Rok 2005 nebyl rokem převratných změn, ale přesto došlo k pozvolnému nárůstu počtu nových smluv o stavebním spoření v ČR. Podle údajů stavebních spořitelen bylo v roce 2005 celkově uzavřeno v ČR 430 233 nových smluv o stavebním spoření, jež zaznamená růst o 36,73 % celkového počtu nově uzavřených smluv oproti předcházejícímu roku.

Tímto zvýšením se potvrdil trend velmi mírného oživení trhu stavebního spoření. Nejvíce nových smluv bylo uzavřeno během posledního čtvrtletí roku 2005 - 148 005 ks - zejména na základě reklamních kampaní stavebních spořitelen. Počet nově uzavřených smluv byl stále velmi nízký a zdaleka nedosahoval hodnot z minulých let. Celkový počet nových překlenovacích úvěrů v ČR se snížil o 3,31 % a celkový počet nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR se snížil o 8,91 %.

WSS se podílela 8,9 % na celkovém počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR, 6,72 % na celkovém počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR a 7,27 % na celkovém počtu nových úvěrů o stavebním spoření v ČR.

Řetězové indexy znázorňují, že WSS dosáhla 45,05% zvýšení počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, 6,36% snížení počtu nových překlenovacích úvěrů a 18,08% zvýšení počtu nových úvěrů ze stavebního spoření.

Rok 2006

V roce 2006 bylo celkově uzavřeno 516 385 nových smluv o stavebním spoření v ČR, což ukazuje 20,02% růst celkového počtu nově uzavřených smluv oproti

předchozímu roku, jež znamená zvýšení o 86 152 nových smluv více a představuje nové maximum v počtu nově uzavřených smluv od novely zákona o stavebním spoření, která s účinností od 1.1.2004 snížila maximální výši státní podpory a motivaci potenciálních klientů k uzavření smluv o stavebním spoření. Naproti tomu poklesl celkový počet nových překlenovacích úvěrů v ČR o 2,36 % a počet nových úvěrů o stavebním spoření v ČR poklesl o 5,61 %.

WSS se účastnila v roce 2006 na celkovém počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR 7,54 %, na celkovém počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR 6,85 % a na celkovém počtu nových úvěrů o stavebním spoření v ČR 9,22 %.

Bazický index v roce 2006 ukazuje 89,85% nárůst počtu úvěrů ze stavebního spoření u společnosti WSS oproti roku 2003, což je nejvíce za roky 2003 -2010. V ČR byl největší nárůst oproti roku 2003 dosažen v roce 2004. WSS zaznamenala pouze 10,44% nárůst počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, tzn. mírný vzrůst o 3 677 ks smluv oproti roku 2005, v němž došlo k nárůstu o 10 943 smluv oproti roku 2004. Počet nových překlenovacích úvěrů se snížil u WSS o pouhých 0,42 % a počet nových úvěrů ze stavebního spoření se zvýšil o 19,71 %.

Rok 2007

V roce 2007 bylo uzavřeno na trhu ČR 579 730 nových smluv o stavebním spoření, o 63 345 smluv více než v předešlém roce, což je 12,27% vzrůst oproti roku 2006. Nejvíce nových smluv bylo uzavřeno v posledním čtvrtletí 196 247 smluv. Nárůst počtu nově uzavřených smluv ke konci roku byl způsoben veřejně diskutovanou případnou změnou podpory stavebního spoření státem v rámci reformy veřejných financí. Celkový počet nových překlenovacích úvěrů vzrostl o 8,69 % a celkový počet nových úvěrů ze stavebního spoření poklesl o 4,85 %.

V tomto roce znázorňuje bazický index nejvyšší procentický nárůst počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR o 8,72 % oproti roku 2003. Pro WSS rok 2007 znamená nejnižší pokles počtu nově uzavřených úvěrů o 13,11 % oproti roku 2003.

Podíl WSS na celkovém počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR byl 7,69 % v roce 2007 tudíž podobný jako v předcházejících letech. Na celkovém počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR se WSS podílela 7,03 % a na celkovém počtu nových úvěrů o stavebním spoření v ČR 6,89 %.

WSS dosáhla 14,59% vzrůstu počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Naproti předchozím rokům došlo k 11,45% nárůstu počtu nových překlenovacích úvěrů a naopak u počtu nových úvěrů ze stavebního spoření došlo k poklesu o 28,88 %, což je o 2 906 úvěrů méně než v roce 2006.

Rok 2008

Rok 2008 byl i přes počínající hospodářskou, respektive vrcholící finanční krizi úspěšný z hlediska počtu smluv o stavebním spoření v ČR, dokonce byl tento rok z tohoto pohledu nejsilnějším od roku 2004 do roku 2010. Bohužel se důsledky krize tomu odvětví nevyhnuly úplně a došlo ke snižování úvěrových obchodů. V porovnání s okolním trhem, který zaznamenal různě hluboké poklesy, prokázalo stavební spoření velkou odolnost produktů vůči vývoji okolního trhu. Státní příspěvek vydávaný na podporu hromadění vlastních prostředků i po malých částkách, pomohl zajistit řadě obyvatel přístup k úvěrům i v podmínkách, kdy banky nebyly ochotny ve velké míře půjčovat peníze. V tomto případě se projevuje výhoda fixace úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření od podepsání smlouvy o stavebním spoření.

Podle interních údajů poskytnutých stavebními spořitelny bylo v ČR v roce 2008 uzavřeno celkem 705 463 nových smluv o stavebním spoření. Oproti roku 2007 došlo k nárůstu o 125 733 smluv, tedy o 21,29 % více, a tedy o největší nárůst počtu nových smluv o stavebním spoření od roku 2003. Tento vzrůstající trend byl způsoben jak reklamními kampaněmi stavebních spořitelen, tak i skutečností, že stavební spoření stále patří mezi finanční produkty, kde lze zhodnotit své úspory a získat státní podporu. Zároveň mají účastníci stavebního spoření vyšší jistotu bezpečně investovaných finančních prostředků. V oblasti překlenovacích úvěrů došlo k poklesu o 11 724 úvěrů, tzn. v relativním vyjádření o 8,56 %, úvěry ze stavebního spoření klesly o 9 235 ks, tzn. o 8,89 %.

U WSS pokračoval mírný nárůst podílu na celkovém počtu nově uzavřených smluv v ČR o 7,86 %. Společnost Wüstenrot a.s. v roce 2008 také zaznamenala růst podílu na počtu nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR na 8,45 % a tedy nejvíce od roku 2004. Znatelně poklesl její podíl na celkovém počtu úvěrů ze stavebního spoření v ČR na 4,66 %.

U společnosti WSS pokračuje mírný nárůst počtu nově uzavíraných smluv o stavebním spoření o 24,28 % při poklesu počtu nových překlenovacích úvěrů o 5,71 % a při vysokém snížení počtu nově uzavřených úvěrů o stavebním spoření o 38,4 %, což je nejméně jak v absolutním tak v relativním vyjádření od roku 2003.

Rok 2009

V roce 2009 bylo v ČR uzavřeno 575 292 nových smluv o stavebním spoření. V porovnání s rokem 2008 došlo k poklesu uzavřených smluv o 18,45 %. Toto snížení bylo způsobeno celosvětovou krizí, která dopadla i na ČR a lidé začali díky tomu méně ukládat své prostředky do stavebního spoření. U nových překlenovacích úvěrů v ČR došlo taktéž k poklesu o 12,79 % a u nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR byl zaznamenán pouze velmi nízký pokles o 0,71 %.

WSS zvýšila svůj podíl na počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR na 10,29 %, což je nejvyšší zvýšení od roku 2003. Došlo k lehkému zvýšení podílu na počtu nových překlenovacích úvěrů v ČR na 8,45 % a k mírnému poklesu podílu na počtu nově uzavřených úvěrů o stavebním spoření v ČR na 4,12 %.

WSS dosáhla oproti celkovému poklesu počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření růstu o 6,85 %. V oblasti překlenovacích úvěrů došlo k mírnému zvýšení o 1,72 % a oblast úvěrů o stavebním spoření zaznamenal další zřetelný pokles o 11,02 %.

6 Závěr

Stavební spoření v České republice významně ovlivnilo bytovou politiku a stalo se velice oblíbeným prostředkem pro financování vlastního bydlení. Většina klientů uzavírala stavební spoření z důvodu získání vysokého státního příspěvku, který díky novele účinné od roku 2011 není již natolik perspektivní. Stále jde o spolehlivý finanční nástroj, jelikož bezpečnost vkladů je garantována zákonem. Stavební spořitelny nabízejí pevné úročení vkladů i úvěrů navzdory turbulentnímu období, kdy se úrokové sazby chovají zcela nepředvídatelně. Bohužel je stavební spoření spojeno s nevýhodou vázanosti finančních prostředků po dobu šesti let, aby měl účastník stavebního spoření nárok na výplatu státní podpory.

Diplomová práce měla za cíl zhodnotit vývoj produktů stavebního spoření v ČR a ve Wüstenrot - stavební spořitelně a.s., vzájemné porovnání vybraných produktů a následný odhad jejich budoucího vývoje do roku 2011 a 2012. Snahou bylo co nejjasněji znázornit (pomocí tabulek a grafů) a okomentovat elementární charakteristiky základních produktů stavebního spoření.

Z této práce vyplynulo, že stavební spoření má své nezastupitelné místo na finančním trhu. Od novely z roku 2004, která měla velký dopad na počty nových smluv o stavebním spoření v ČR, docházelo v absolutním vyjádření k jejich postupnému růstu. Toto navyšování však nedosahovalo hodnot před účinností novely zákona o stavebním spoření. Rostoucí charakter byl patrný i u stavební spořitelny Wüstenrot a.s., která se významnou měrou podílí na rozvoji stavebního spoření v České republice. V průměru tvoří stavební spořitelna WSS za roky 2003 - 2010 celý 8,5% podíl na smlouvách o stavebním spoření v ČR. V úvěrové oblasti je na tom WSS hůře. Na počtu překlenovacích úvěrů v ČR se WSS účastní 7,5 % a na úvěrech ze stavebního spoření v ČR tvoří 5,9% podíl.

Po roce 2003, který byl zlomový z důvodu změny zákona o stavebním spoření, se stal nejsilnějším rokem pro uzavřené smlouvy o stavební spoření v ČR rok 2008, od kterého docházelo jak k rostoucím, tak klesajícím tendencím uzavírání smluv. WSS zaznamenávala naproti tomu postupné zvyšování počtu smluv, a to od roku 2003 až do roku 2010. Úvěry ze stavebního spoření v ČR dosahovaly nejnižších hodnot v letech 2008 - 2010, což bylo způsobeno hospodářskou krizí. Krize měla vliv i na počty nově poskytovaných úvěrů za Wüstenrot a.s., kde v letech 2008 - 2010 také docházelo ke zřejmému poklesu úvěrů. V důsledku krize investovalo obyvatelstvo především

do základních životních potřeb než do bydlení, a proto lidé méně využívali úvěrů ze stavebního spoření, které slouží pouze k financování bytových potřeb.

Současný počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v České republice je díky provedenému odhadu IV. čtvrtletí 2010 rostoucího charakteru, ten byl způsoben vysokou sezónností ve IV. čtvrtletí. Z dodatečně obdržených dat je zřejmý lehký pokles smluv o stavebním spoření. Počet nově uzavřených překlenovacích úvěrů v ČR vykazuje klesající tendenci. Nově uzavřené úvěry ze stavebního spoření v ČR klesají také, což odpovídá následně obdrženým datům.

Budoucí vývoj stavebního spoření je neurčitý a závisí na mnoha faktorech. V současné době zejména na nejnovější úpravě zákona o stavebním spoření, která na rozdíl od předchozí novely působí zpětně na již uzavřené smlouvy. I když diplomová práce předkládá odhady počtů nově uzavřených smluv o stavebním spoření, překlenovacích úvěrů a úvěrů o stavebním spoření, nedá se s přesností určit, zda budou v budoucnu opravdu naplněny. Nynější změna zákona o stavebním spoření opět snížila výši státní podpory, a proto není jistý zájem nových klientů o stavební spoření.

Lidé stále potřebují získávat prostředky na rekonstrukce bytů či domů nebo koupi nového bydlení, ale mohou se uchýlit k využití jiných nástrojů finančního trhu. Vše se prokáže v dlouhodobém horizontu několika let. Bude záležet i na finančních institucích a jejich nastavených podmínkách.

7 Seznam použitých zdrojů

- [1] DOUCHA, R. *Stavební spoření*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.
- [2] GOREC, M., NOVOTNÁ J., MUSÍLKOVÁ, J. *Finanzdienstleistungen in der Tschechischen Republik: Ein Leitfaden für Ausländer*. Praha: Multikulturální centrum, 2006. 50 s. ISBN 80-239-6726-6.
- [3] HINDLS R., HRONOVÁ S., SEGER, J. *Statistika pro ekonomy*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2002. 418 s. ISBN 80-86419-26-6.
- [4] HINDLS R., SEGER, J. *Statistické metody v ekonomii*. 1. vyd. Jinonice: H&H, 1993. 470 s. ISBN 80-85787-26-1.
- [5] KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [6] LUKÁŠ, V. a KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [7] MELOUN, M., MILITKÝ, J. *Statistická analýza experimentálních dat*. Praha: Academia, 2004. 954 s. ISBN 80-200-1254-0.
- [8] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1.vyd. Brno: ERA group, 2002. 136 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [9] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [10] SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B. *Statistické metody I*. 1. vyd. Praha: PEF ČZU, 2008. 132 s. ISBN 978-80-213-16720.
- [11] SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B. *Statistické metody II*. 1. vyd. Praha: PEF ČZU, 2008. 105 s. ISBN 978-80-213-1736-9.
- [12] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [13] *Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*, Část I: Stavební spoření, §1 - §9. Část II: Státní podpora, §10 - §16.
- [14] Peníze - Stavební spoření, [on-line]. [cit. 2010-06-08]
Dostupné z: <<http://www.penize.cz/stavebni-sporeni>>.

- [15] LUX, M. 2002. Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/hlavka2.pdf>.
- [16] Asociace českých stavebních spořitelén - historie, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.
- [17] Stavební spořitelna České spořitelny - stavební spoření, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml>.
- [18] Asociace českých stavebních spořitelén - jak funguje, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>>.
- [19] Českomoravská stavební spořitelna – Výroční zpráva za rok 2009, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <<http://www.cmss.cz/info/o-spolecnosti/vyrocní-zpravy/vz2009.html>>.
- [20] Stavební spořitelna České spořitelny – Výroční zpráva za rok 2009, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/cms/cs/o_burince/cs_ss_vz_2009_czen.pdf>.
- [21] Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. – Výroční zpráva za rok 2009, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_09_CZ.pdf>.
- [22] Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. – Výroční zpráva za rok 2009, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <<http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/obchodni-vysledky/vyrocní-zpravy/vyrocní-zpravy-rsts/>>.
- [23] Wüstenrot stavební spořitelna a.s. – Výroční zpráva za rok 2009, [on-line]. [cit. 2010-06-08] Dostupné z: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/vyrocní-zpravy/stavebni-sporitelna/vyrocní-zpravy-stavebni-sporitelna.html>>.
- [24] Změny ve stavebním spoření a jaké jsou nové podmínky stavebního spoření, [on-line]. [cit. 2010-06-26] Dostupné z: <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni.php>>.
- [25] Dům a byt, [on-line]. [cit. 2010-06-27] Dostupné z: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-kostce_19207.html>.

[26] Oddělení školení Wüstenrot. *Příručka pro finanční poradce*. Praha: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., prosinec 2009. 32 s.

[27] Veřejné obchodní podmínky. *Podmínky pro poskytování úvěrů*. Praha: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. Účinnost od 1.7.2010. 4 s.

[28] Jaké změny přináší novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, [on-line]. [cit. 2011-02-27] Dostupné z:

<<http://www.cmss.cz/info/o-spolecnosti/novinky/stavebni-sporeni-s-novymi-podminkami.html>>.

[29] Metodické oddělení WSS. *Vnitřní předpisová základna WSS – Úvěry, překlenovací úvěry a zajištění úvěru*. Praha: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. Účinnost od 1.7.2010. 10 s.

8 Přílohy

Seznam příloh

Příloha č. 1: Čtvrtletní údaje ACSS v letech 2003 - 2010 v ČR (v ks)

Příloha č. 2: Čtvrtletní údaje za WSS v letech 2003 - 2010 (v ks)

Příloha č. 3: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření v ČR - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 4: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 5: Uzavřené překlenovací úvěry v ČR - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 6: Uzavřené překlenovací úvěry za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 7: Úvěry ze stavebního spoření v ČR - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 8: Úvěry ze stavebního spoření za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Příloha č. 1: Čtvrtletní údaje ACSS v letech 2003 - 2010 v ČR (v ks)

Období	Počet nových smluv o stavebním spoření v ČR	Počet nových překlenovacích úvěrů v ČR	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření v ČR
I.Q.2003	334 772	25 050	22 845
II.Q.2003	322 492	33 076	25 718
III.Q.2003	351 871	36 692	28 840
IV.Q.2003	1 088 203	31 157	28 319
Celkem 2003	2 097 338	125 975	105 722
I.Q.2004	54 180	25 083	27 745
II.Q.2004	66 764	27 787	25 429
III.Q.2004	69 354	28 861	26 412
IV.Q.2004	124 352	51 751	47 359
Celkem 2004	314 650	133 483	126 944
I.Q.2005	83 669	24 922	27 810
II.Q.2005	100 536	39 177	29 880
III.Q.2005	98 023	34 188	30 319
IV.Q.2005	148 005	30 774	27 620
Celkem 2005	430 233	129 061	115 629
I.Q.2006	113 947	26 732	28 275
II.Q.2006	115 079	36 332	27 424
III.Q.2006	105 326	32 473	28 607
IV.Q.2006	182 033	30 479	24 833
Celkem 2006	516 385	126 016	109 139
I.Q.2007	137 848	30 501	25 386
II.Q.2007	123 013	36 223	26 847
III.Q.2007	122 622	34 271	28 025
IV.Q.2007	196 247	35 968	23 584
Celkem 2007	579 730	136 963	103 842
I.Q.2008	159 105	30 254	24 102
II.Q.2008	147 998	34 752	23 780
III.Q.2008	147 837	32 722	25 316
IV.Q.2008	250 523	27 511	21 409
Celkem 2008	705 463	125 239	94 607
I.Q.2009	148 727	23 354	23 654
II.Q.2009	131 821	31 264	24 790
III.Q.2009	115 143	28 572	25 410
IV.Q.2009	179 601	26 031	21 426
Celkem 2009	575 292	109 221	95 280
I.Q.2010	143 841	23 677	22 421
II.Q.2010	148 894	28 287	23 086
III.Q.2010	102 912	24 052	25 418
IV.Q.2010	238 269	29 656	22 461
Celkem 2010	633 916	105 672	93 386

Zdroj: Interní údaje Wüstenrot a.s.

Příloha č. 2: Čtvrtletní údaje za WSS v letech 2003 - 2010 (v ks)

Období	Počet nových smluv o stavebním spoření za WSS	Počet nových překlenovacích úvěrů za WSS	Počet nových úvěrů ze stavebního spoření za WSS
I.Q.2003	26 553	2 835	1 182
II.Q.2003	25 770	2 941	1 235
III.Q.2003	28 109	2 823	1 367
IV.Q.2003	97 804	2 479	1 517
Celkem 2003	178 236	11 078	5 301
I.Q.2004	5 894	1 655	1 674
II.Q.2004	5 536	2 424	1 739
III.Q.2004	4 847	2 620	1 757
IV.Q.2004	8 016	2 563	1 950
Celkem 2004	24 293	9 262	7 120
I.Q.2005	6 814	1 578	1 749
II.Q.2005	10 099	2 629	1 797
III.Q.2005	8 493	2 306	2 401
IV.Q.2005	9 830	2 160	2 460
Celkem 2005	35 236	8 673	8 407
I.Q.2006	8 399	1 520	2 484
II.Q.2006	7 661	2 170	2 210
III.Q.2006	7 060	2 416	2 768
IV.Q.2006	15 793	2 531	2 602
Celkem 2006	38 913	8 637	10 064
I.Q.2007	12 358	1 752	2 159
II.Q.2007	9 067	2 852	1 701
III.Q.2007	9 375	2 347	1 810
IV.Q.2007	13 790	2 675	1 488
Celkem 2007	44 590	9 626	7 158
I.Q.2008	14 503	2 001	1 415
II.Q.2008	12 300	2 556	1 028
III.Q.2008	10 812	2 466	1 492
IV.Q.2008	17 801	2 053	474
Celkem 2008	55 416	9 076	4 409
I.Q.2009	13 212	1 625	994
II.Q.2009	11 639	2 381	931
III.Q.2009	11 159	2 582	1 060
IV.Q.2009	23 201	2 644	938
Celkem 2009	59 211	9 232	3 923
I.Q.2010	10 352	1 929	1 118
II.Q.2010	24 882	2 332	1 077
III.Q.2010	9 383	2 127	1 360
IV.Q.2010	21 819	2 491	929
Celkem 2010	66 436	8 879	4 484

Zdroj: Interní údaje Wüstenrot a.s.

Příloha č. 3: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření v ČR - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,798	82220,770	3622,964	
Logaritmická	0,837	45008,740	37013,843	
Inverzní	0,693	153083,922	-130690,722	
Kvadratická	0,838	58683,403	8330,438	-162,327
Exponenciální	0,812	84507,569	0,029	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Příloha č. 4: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,806	5138,151	444,541	
Logaritmická	0,733	2032,743	3939,258	
Inverzní	0,517	13243,073	-11828,879	
Kvadratická	0,808	5834,155	305,340	4,800
Exponenciální	0,805	6133,200	0,039	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Příloha č. 5: Uzavřené překlenovací úvěry v ČR - index korelace a volba nejvhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,411	34456,254	-243,466	
Logaritmická	0,239	34263,781	-1376,612	
Inverzní	0,000	30866,148	426,734	
Kvadratická	0,518	30720,949	503,595	-25,761
Exponenciální	0,421	34138,553	-0,008	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Příloha č. 6: Uzavřené překlenovací úvěry za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nevhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,141	2213,913	3,427	
Logaritmická	0,126	2190,818	30,021	
Inverzní	0,100	2277,825	-101,373	
Kvadratická	0,145	2198,020	6,606	-0,110
Exponenciální	0,130	2208,905	0,001	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Příloha č. 7: Úvěry ze stavebního spoření v ČR - index korelace a volba nevhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,602	31286,817	-337,805	
Logaritmická	0,532	33425,955	-2902,423	
Inverzní	0,307	25388,088	7133,771	
Kvadratická	0,607	32124,467	-505,335	5,777
Exponenciální	0,605	31034,388	-0,012	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.

Příloha č. 8: Úvěry ze stavebního spoření za Wüstenrot a.s. - index korelace a volba nevhodnější funkce

Funkce/Index korelace, Parametry funkce	I	a	b	c
Lineární	0,701	2374,786	-50,921	
Logaritmická	0,495	2484,607	-349,817	
Inverzní	0,202	1550,565	612,188	
Kvadratická	0,758	1956,471	32,742	-1,885
Exponenciální	0,706	2517,993	-0,035	

Zdroj: Vlastní výpočet na základě interních údajů Wüstenrot a.s.