

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Bakalářská práce**

**Statistická analýza vývoje a popis současného stavu  
stavebního spoření**

**Matěj Melnar**

**© 2018 ČZU v Praze**

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Matěj Melnar

Provoz a ekonomika

Název práce

**Statistická analýza vývoje a popis současného stavu stavebního spoření**

Název anglicky

**Development and condition of building savings**

### Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je statistická analýza vývoje vybraných ukazatelů z oblasti poskytování stavebního spoření či hypotečních úvěrů. V teoretické části práce jsou uvedeny a charakterizovány vybrané ukazatele z dané oblasti. V praktické části se autor práce zaměřil na analýzu a popis minulého vývoje sledovaných ukazatelů. Na základě získaných výsledků byla zkonstruována krátkodobá předpověď a předložena některá doporučení týkající se financování vlastního bydlení.

### Metodika

Prvním krokem statistické analýzy je sběr relevantních dat o fungování jednotlivých stavebních spořitelen na českém trhu z dostupných zdrojů (Český statistický úřad, Ministerstvo financí ČR, apod.). Shromážděná data byla následně analyzována pomocí vhodných statistických metod, zejména s využitím analýzy časových řad. K popisu dynamiky sledovaných ukazatelů byly využity základní charakteristiky časových řad a indexní analýza.

## **Doporučený rozsah práce**

30 – 50 stran

## **Klíčová slova**

stavební spoření, stavební spořitelna, hypotéka, časová řada, krátkodobá předpověď

---

## **Doporučené zdroje informací**

HINDLS, Richard. Statistika pro ekonomy. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6

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

LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny. I. vyd. Praha: Ekopress, sro, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9

MOTHES, Torben. Abschlussprüfungen Allgemeine Bankwirtschaft, Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft, Recht. Springer Gabler, 2010. ISBN 978-3-8349-8702-0

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: GRADA, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4, 2005

---

## **Předběžný termín obhajoby**

2017/18 LS – PEF

## **Vedoucí práce**

Ing. Jana Köppelová

## **Garantující pracoviště**

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 12. 2. 2018

**prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 20. 2. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Statistická analýza vývoje a popis současného stavu stavebního spoření jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2018

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval paní Ing. Janě Köppelové za vynaložený čas, nevídanou trpělivost a spousty cenných rad při vypracovávání této bakalářské práce.

# Statistická analýza vývoje a popis současného stavu stavebního spoření

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá statistickou analýzou vývoje stavebního spoření. Teoretická část bakalářské práce se zabývá problematikou stavebního spoření a vysvětlením základních pojmů z této oblasti. Najdete zde popis stavebního spoření jako bankovního produktu a také jeho ukotvení v zákoně. V části praktické je provedena statistická analýza vývoje stavebního spoření na vybraných ukazatelích (počet nově uzavřených smluv, výše cílové částky, výše státní podpory atd. v období od roku 1997 do 2017. Veškerá použitá data o vybraných ukazatelích jsou z Ministerstva financí České republiky. Na základě výsledků z této analýzy je vytvořena předpověď dalšího vývoje. Z celkových výsledků jsou vytvořena doporučení pro zlepšení produktu stavebního spoření a financování vlastního bydlení.

**Klíčová slova:** stavební spoření, stavební spořitelna, finanční trh, časová řada, krátkodobá předpověď, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, státní podpora, bankovní subjekt, smlouva

# **Development and condition of building savings**

## **Abstract**

Bachelor thesis deals with statistical analysis of the development of building savings. There are explanations of building saving and basic concepts of this field in the theoretical part. You will find here description of building saving as a banking product and the description of law of building saving. In the practical part there is statistical analysis of a development of building saving with selected indicators (number of new contracts, target amount, state benefit etc. in the period 1997-2017). All data of selected indicators which was used are from Czech Ministry of Finance. There is a prediction of next development based on results from analysis. There are also recommendations for improvement of building saving as product and financing your own housing.

**Keywords:** Building saving, Building Society, Time series, Short – term prediction, Financial market, Building savings loan, Bridging loan, State benefit, Banking entity, Contract

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>Cíl práce a metodika.....</b>	<b>11</b>
1.1 Cíl práce .....	12
1.2 Metodika .....	13
1.2.1 Analýza časových řad .....	13
1.2.2 Elementární charakteristiky časových řad .....	14
1.2.3 Vyrovnání časových řad .....	17
1.2.4 Dekompozice časových řad .....	17
1.2.5 Analýza neperiodických časových řad .....	19
<b>2 Teoretická východiska .....</b>	<b>21</b>
2.1 Historie.....	21
2.2 Ukotvení stavebního spoření v zákonech České republiky a základní pojmy – zákon č.96/1993 Sb. ....	22
2.2.1 Zákon č. 96/1993 .....	22
2.2.1.1 Bytové potřeby .....	23
2.2.1.2 Provozovatel stavebního spoření.....	23
2.2.1.3 Účastník stavebního spoření.....	24
2.2.1.4 Cílová částka .....	24
2.2.1.5 Smrt účastníka stavebního spoření .....	24
2.2.1.6 Smlouva o stavebním spoření a úvěru ze stavebního spoření .....	24
2.2.1.7 Povinnosti stavební spořitelny.....	25
2.2.2 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.....	26
2.2.3 Státní podpora .....	27
2.3 Fáze stavebního spoření .....	28
2.3.1 Spořicí fáze .....	28
2.3.2 Úvěrová fáze .....	29
2.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	29
2.4.1 Výhody.....	29
2.4.2 Nevýhody.....	29
2.5 Přehled stavebních spořitelen v ČR .....	30
2.5.1 Českomoravská stavební spořitelna.....	30
2.5.2 Stavební spořitelna České spořitelny .....	31
2.5.3 Modrá pyramida.....	31
2.5.4 Raiffeisen stavební spořitelna .....	32
2.5.5 Wüstenrot - stavební spořitelna .....	32



2.6	Společnosti zaštiťující stavební spořitelny.....	33
2.6.1	Asociace českých stavebních spořitelen.....	33
2.6.2	Evropské sdružení stavebních spořitelen – EuBV (Europäische Bausparkassenvereinigung).....	34
<b>3</b>	<b>Vlastní práce.....</b>	<b>35</b>
3.1	Analýza vývoje jednotlivých sledovaných ukazatelů.....	35
3.1.1	Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	35
3.1.2	Průměrná cílová částka u stavebního spoření.....	36
3.1.3	Počet smluv ve fázi spoření.....	38
3.1.4	Celková přiznaná státní podpora.....	39
3.1.5	Průměrná státní podpora na smlouvu.....	41
3.1.6	Počty poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích.....	42
3.2	Predikce – Očekávaný vývoj stavebního spoření.....	44
3.2.1	Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv.....	44
3.2.2	Predikce vývoje průměrné cílové částky.....	45
3.2.3	Predikce počtu smluv ve fázi spoření.....	45
3.2.4	Predikce celkové přiznané státní podpory.....	46
3.2.5	Predikce počtu úvěrů – ze stavebního spoření a překlenovacích.....	47
<b>4</b>	<b>Návrhy a doporučení.....</b>	<b>49</b>
4.1	Návrhy a doporučení pro zlepšení produktu stavebního spoření.....	49
4.2	Návrhy a doporučení pro investující.....	50
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>Přílohy.....</b>	<b>54</b>

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Financování vlastního bydlení.....	11
Obrázek 2 - Fáze stavebního spoření.....	28
Obrázek 3 – logo ČMSS.....	30
Obrázek 4 – logo SSČS.....	31
Obrázek 5 – logo Modrá pyramida.....	31
Obrázek 6 – logo Raiffeisen stavební spořitelna.....	32
Obrázek 7 – logo Wüstenrot.....	32
Obrázek 8 – logo AČSS.....	33
Obrázek 9 – logo EuBV.....	34

## Seznam grafů

Graf 1 - Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	35
Graf 2 - Průměrná cílová částka u smluv o stavebním spoření .....	37
Graf 3 – Počet smluv ve fázi spoření .....	38
Graf 4 - Celková přiznaná státní podpora .....	39
Graf 5 - Průměrná státní podpora na smlouvu v Kč .....	41
Graf 6 - Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích .....	42
Graf 7 - Poměr úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích .....	43
Graf 8 - Počet nově uzavřených smluv, predikce .....	44
Graf 9 - Průměrná cílová částka - predikce .....	45
Graf 10 - Počet smluv ve fázi spoření v tis. Kč .....	46
Graf 11 – Celková přiznaná státní podpora v mld. Kč - predikce .....	47
Graf 12 - Počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích tisících - predikce .....	48

# 1 Úvod

Řešení vlastního bydlení se dříve či později bude jednou týkat většiny z nás. Proto je téma stavebního spoření a navazujících bankovních produktů stále aktuální. Je tomu tak kvůli vývoji na trhu s nemovitostmi a ve stavebnictví. Koupit byt či dům nebo jejich vlastní výstavba je dražší a dražší. Není tudíž snadné ušetřit nebo získat dostatečné množství prostředků k uspokojení našich potřeb. Kde tedy peníze sehnat?

První variantou je možnost si peníze odkládat. To ale pro většinu lidí bude problémem jednak kvůli vlastní nedisciplinovanosti, neschopnosti si peníze šetřit a neutráct a jednak i kvůli příliš dlouhé době. Ušetřit milionovou částku z průměrného platu může trvat desítky let a pořízení vlastního bydlení v důchodovém věku by tudíž ztrácelo smysl.

Variantou druhou je využít služeb bankovních institucí a pořídit vlastní bydlení ihned. Na českém trhu jsou dvě možnosti. První je tradiční hypotéka. Zde je potřeba nějaké ručení, buď ručit danou nemovitostí nebo určeným ručitelem. Druhou variantou je možnost navazujícího úvěru ze stavebního spoření. U této možnosti není nutná žádná zástava.

Stavební spoření se vyskytuje na českém trhu od roku 1993 a je čím dál tím oblíbenější formou financování vlastního bydlení. Pět českých stavebních spořitelen pokryje celou škálu potřeb klientů a každý si dokáže najít to, co mu vyhovuje nejvíce. Stavební spoření je velice zajímavým produktem nejen pro zajištění prostředků pro vlastní bydlení, ale i pro uložení a investování peněz. Dlouhodobá zkušenost klientů, nabízená procenta úročení a možnost získání státní podpory dělá ze stavebního spoření velice zajímavý produkt.

*Obrázek 1 - Financování vlastního bydlení*



*Zdroj: [20]*

# **Cíl práce a metodika**

## **1.1 Cíl práce**

Hlavním cílem bakalářské práce je popis vývoje vybraných ukazatelů z oblasti poskytování stavebního spoření či hypotečních úvěrů pomocí vybraných metod statistické analýzy. V teoretické části práce jsou uvedeny a charakterizovány vybrané ukazatele z dané oblasti, jako například počty uzavřených smluv stavebního spoření, výše cílových částek, výše poskytnutých úvěrů atd. V praktické části je provedena statistická analýza a na jejím základě popsán uplynulý vývoj sledovaných ukazatelů, zkonstruovaná krátkodobá předpověď a předložena některá doporučení týkající se financování vlastního bydlení. Pro vlastní analýzu minulého vývoje bylo využito zejména základních charakteristik časových řad.

## 1.2 Metodika

Zdrojem použitých dat o fungování jednotlivých stavebních spořitelén na českém trhu je především Český statistický úřad a Ministerstvo financí ČR. Shromážděná data byla následně analyzována pomocí vhodných statistických metod, zejména s využitím analýzy časových řad. Analýza je též podpořena grafy.

### 1.2.1 Analýza časových řad

Časová řada je soubor prostorově a věcně srovnatelných dat (pozorování). Tato data jsou jednoznačně uspořádána od minulosti do přítomnosti. Časové řady je možné členit z několika hledisek: [1]

1. Podle periodicity
  - a. Dlouhodobé – Jejich periodičita je jeden rok a vyšší.
  - b. Krátkodobé – Jejich periodičita je kratší než jeden rok. (např. denní, týdenní, čtvrtletní atd.).
2. Podle délky měření
  - a. Intervalové – Řada intervalových ukazatelů (př. počet vyrobených aut za rok v ČR). U tohoto typu je nutné dodržet stejnou délku intervalu. Pokud to dodrženo není, je zapotřebí takové intervaly přepočítat na intervaly jednotkové.
  - b. Okamžikové – Řada okamžikových ukazatelů (př. počet uzavřených smluv k 1.1.2018).
3. Podle přítomnosti náhody
  - a. Deterministické – Neobsahují prvek náhody. Lze je přesně rekonstruovat (ne predikovat) podle daného modelu.
  - b. Stochastické – Obsahují prvek náhody. Většina jevů dějících se v reálném světě.
4. Podle časové vzdálenosti mezi jednotlivými hodnotami
  - a. Ekvidistantní – Časová řada s konstantními časovými vzdálenostmi mezi jednotlivými hodnotami.
  - b. Neekvidistantní – Časová řada s různými časovými vzdálenostmi mezi jednotlivými hodnotami.

5. Podle změny aritmetického průměru sledovaného ukazatele
  - a. Stacionární – Hodnoty aritmetického průměru jsou v celém průběhu časové řady konstantní.
  - b. Nestacionární – Hodnoty aritmetického průměru se v průběhu časové řady mění. Tyto změny jsou zapříčiněny trendem časové řady.

U dlouhodobého vývoje sledovaných ukazatelů můžeme pozorovat dlouhodobou tendenci neboli trend. Časová řada může mít trendy různé. Klesající, rostoucí, periodický či dokonce nemusíme trend najít žádný. K popisu trendu se používají mimo jiné trendové funkce. V této bakalářské práci byl k výpočtům a znázornění sledovaných ukazatelů v podobě grafů použit program Microsoft Excel. Níže jsou uvedeny základní trendové funkce. Dané trendové funkce, které byly využity v praktické části této bakalářské práce jsou uvedeny v kapitole Analýza neperiodických časových řad.

### 1.2.2 Elementární charakteristiky časových řad

V praktické části bakalářské práce jsou použity následující charakteristiky časových řad, které umožňují popis dynamiky vývoje časové řady:

#### 1. První absolutní diference

- První absolutní diference znázorňuje přírůstek nebo úbytek sledovaného ukazatele v následujícím období oproti předcházejícímu. Počet prvních absolutních diferencí je  $n-1$ .

*Rovnice 1 - První absolutní diference*

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

## 2. Druhá absolutní diference

- Druhá absolutní diference znázorňuje rozdíl mezi dvěma prvními absolutními diferencemi. Druhá absolutní diference charakterizuje, jak vývoj dvou sousedních prvních absolutních diferencí zrychluje nebo zpomaluje v závislosti na čase ve sledované časové řadě.

*Rovnice 2 - Druhá absolutní diference*

$$3. \Delta_t^2 = \Delta_t^1 - \Delta_{t-1}^1; t = 3, 4 \dots n, \quad (2)$$

## 4. Průměrná absolutní diference

- Průměrná absolutní diference se spočítá jako aritmetický průměr všech prvních absolutních diferencí.

*Rovnice 3 - Průměrná absolutní diference*

$$\bar{d}_1 = \frac{(y_2 - y_1) + (y_3 - y_2) + \dots + (y_n - y_{n-1})}{n-1}, \quad (3)$$

## 5. Koeficient růstu (řetězový index)

- Koeficient růstu charakterizuje relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Pokud je koeficient růstu vyjádřen v procentech, pak mluvíme o tempu růstu, které udává o kolik procent se změnila hodnota sledovaného ukazatele oproti hodnotě z minulého období.

*Rovnice 4 - Koeficient růstu*

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}}, \quad (4)$$

## 6. Průměrný koeficient růstu

- Průměrný koeficient se netýká jen dvou po sobě jdoucích období v časové řadě, ale časové řady jako celku. Spočítá se jednoduše, jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů. Průměrný koeficient růstu je však použitelný pouze v případě, že má časová řada tzv. monotónní průběh. Pokud tedy vykazuje ve sledovaném období buď rostoucí nebo klesající tendenci.

*Rovnice 5 - Průměrný koeficient růstu*

- $$\bar{k} = \sqrt[n-1]{k_1 k_2 \dots k_n}, \quad (5)$$

## 7. Bazický index

- Index s daným základem. Pomocí bazického indexu je možné porovnat časové řady a analyzovat podrobně vývojové trendy. Porovnává se každé období v časové řadě s obdobím základním, tedy bází. Typicky bývá základním obdobím období první.

*Rovnice 6 - Bazický index*

- $$I_b = \frac{y_t}{y_0}; y_0 \text{ je základem,} \quad (6)$$



### 1.2.3 Vyrovnání časových řad

Hlavním úkolem zkoumání časových řad je nalézt její trend. Vyrovnáním se rozumí zjištění systematické složky časové řady. Je více možností, jak časové řady vyrovnat. V této bakalářské práci je užito analytického postupu vyrovnání časové řady. Trend je popsán vlastní trendovou funkcí. Druhy jednotlivých trendových funkcí jsou uvedeny v odstavci výše. Pro výběr nejvhodnější trendové funkce je použit index determinace. Hodnoty indexu determinace jsou v intervalu nula až jedna. Nejlépe vystihující trendovou funkcí je taková funkce, u které je index determinace maximální (nejblíže k jedné).

*Rovnice 7 - Index determinace*

$$I^2 = \frac{\Sigma(y_t - \hat{y}_t)^2}{\Sigma(y_t - \bar{y})^2}, \quad (7)$$

### 1.2.4 Dekompozice časových řad

Dekompozice časových řad vychází z rozdělení časové řady na 4 složky. Těmi jsou:

1. Trendová složka  $T_t$
2. Sezónní složka  $S_t$
3. Cyklická složka  $C_t$
4. Náhodná složka  $\varepsilon_t$

### **Trendová složka**

Tato systematická složka zachycuje dlouhodobý pokles nebo růst sledovaného ukazatele. Výsledný trend lze popsat trendovou funkcí.

### **Sezónní složka**

Sezónní složka sleduje a zachycuje pravidelně se opakující změny ve vývoji. Změny probíhající v určitém časovém intervalu. Objevuje se v časových řadách s periodicitou kratší než 1 rok nebo rovnou 1 roku.

### **Cyklická složka**

Podobně jako sezónní složka sleduje pravidelně se opakující změny ve vývoji, přičemž periodičita je větší než 1 rok. U některých krátkých časových řad se nemusí cyklická složka proto vůbec projevit. Příkladem může být střídání hospodářských cyklů u ekonomických časových řad.

### **Náhodná složka**

Tuto jedinou složku nedokážeme žádným způsobem popsat. Je tedy nesystematická a tvoří ji náhodné jevy, které způsobují různě velké výkyvy. Nástup těchto jevů a míru ovlivnění sledovaných ukazatelů nedokážeme předpokládat, a proto je nedokážeme ani systematicky popsat.

### 1.2.5 Analýza neperiodických časových řad

Dle toho, zda časová řada obsahuje periodickou složku (tedy sezonní nebo cyklickou) je možné rozdělit časové rady na periodické a neperiodické. Hlavním cílem analýzy neperiodických časových řad je vystižení základní vývojové tendence, tedy trendu. Popis trendu je možný následujícími způsoby:

1. Graficky
2. Mechanicky
3. Analyticky

Ad1. Grafický popis dlouhodobé vývojové tendence je jedním ze základních prostředků prezentace. Nejčastěji grafy zachycují původní hodnoty časové řady, nebo hodnoty kumulativní, jež vznikají postupným načítáním (kumulováním) jednotlivých hodnot. Pro popis vývoje sledovaného ukazatele se nejčastěji používají grafy spojnicové. Spojnicový graf jedné časové osy spočívá v zakreslení jednotlivých hodnot časové řady do souřadných os, na kterých jsou vyznačeny příslušné stupnice. Horizontální osa, kde se vynáší časová proměnná a vertikální osa, kde nalezneme hodnoty časové řady nebo její funkce.

Ad2. Metoda klouzavých průměrů je adaptivní metoda přístupu k modelování trendové složky. Je založena na předpokladu, že časovou řadu můžeme vyrovnat v krátkých úsecích jednou matematickou křivkou ovšem s různými parametry. Metoda klouzavých průměrů je postavena na lineární kombinaci hodnot původní časové řady. Klouzavé průměry dělíme na jednoduché a vážené. [28]

Ad3. Pro analytický popis trendu časových řad se využívá trendových funkcí. Zde jsou vypsány trendové funkce použité v bakalářské práci:

### 8. Lineární trendová funkce

*Rovnice 8 – Lineární trendová funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 t \quad \text{pro } t=1,2,\dots,n; \quad (8)$$

### 9. Kvadratická trendová funkce

*Rovnice 9 – Kvadratická trendová funkce*

$$T_t = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2 \quad \text{pro } t=1,2,\dots,n; \quad (9)$$

### 10. Exponenciální

*Rovnice 10 – Exponenciální trendová funkce*

$$T_t = \beta_0 \beta_1^t \quad \text{kde } \beta_1 > 0, \quad \text{pro } t=1,2,\dots,n; \quad (10)$$

## 2 Teoretická východiska

### 2.1 Historie

Historie stavebního spoření se začala psát už v 18. století, a to zejména v současném Rakousku a Německu. Úplně poprvé ale stavební spoření definovali v Anglii. V roce 1775 byla tehdy v Birminghamu založena historicky první stavební spořitelna s názvem Building Society. Princip tehdejšího stavebního spoření ale nebyl takový, jaký známe dnes. Stavební spořitelny byly spíše spolky. Spolky slučující lidi, kteří chtěli postavit dům, avšak neměli dostatečné finanční prostředky pro okamžitou stavbu. Členové přispívali do společné kasy a jakmile byla dosažena částka, za kterou mohla být provedena první výstavba, vylosoval se šťastný budoucí majitel vlastního domu. Mohlo to znamenat, že se dostanete na řadu velice brzy, stejně tak ale, že budete úplně poslední člen, který dosáhne na své ušetřené peníze. [4] [14]

Ve zmíněném Německu byl prvním zakladatelem stavební spořitelny, tehdy známe jako spořitelny pro každého, pastor von Bondeschwingh. K jejímu založení došlo v roce 1885 Bielefeldu. První oficiální stavební spořitelně ovšem předcházelo mnoho malých spolků jejichž princip je popsán v odstavci výše. Jejich rozvoj třeba až do dnešní podoby zapříčinil zcela určitě i Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Opravdový rozkvět zažilo Německo v době po první světové válce v letech 1924–1926, kdy se stal Georg Kropp tzv. otcem stavebního spoření. [4] [14]

Pan Georg Kropp založil Společenství přátel ve Wüstenrotu, které mělo velký úspěch a již po třech letech společenstvo přidělilo první peníze na výstavbu bytů. Rok 1948 byl v historii vývoje stavebního spoření významným milníkem. Měnová reforma odstartovala období tzv. hospodářského zázraku, které mělo obrovský vliv na další intenzivní vývoj stavebního spoření. Obrovskou poptávku po stavebním spoření zapříčinil fakt, že v té době chybělo na trhu téměř 6 miliónů bytů. Enormní nárůst smluv zaznamenaly spořitelny v letech 1948–1971. Oproti původním 20 tisícům uzavřených smluv jich bylo v roce 1971 přes 12 miliónů. [2] [14]

Pokles v počtu uzavřených smluv nastal po přijetí zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973. Tento zákon vymezoval i možnosti podnikání v této oblasti. Proto nebyla 80. léta tak úspěšná, jako ta předchozí.

90. léta ovšem přinesla spolu s velkými politickými a územními změnami v Evropě i vlnu nově uzavřených smluv stavebního spoření. Stavební spoření se začalo v 1. polovině 90. let rozvíjet i ve Východní Evropě. Např. v tehdejších Československu a Maďarsku. Dobré zkušenosti s tímto produktem vedly i k rozšíření do dalších států. Dnes je hojně rozšířeno i v Chorvatsku a Rumunsku. [1] [4] [14]

Česká republika přijala v roce 1993 zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Takto se dostalo stavební spoření oficiálně na český trh. I když je stavební spoření relativně mladým produktem, má už na českém trhu nezastupitelné místo. [1] [2] [5] [8] [14]

## **2.2 Ukotvení stavebního spoření v zákonech České republiky a základní pojmy – zákon č.96/1993 Sb.**

Jelikož stavební spoření bylo na český trh zavedeno až v roce 1993, patří mezi relativně nové bankovní produkty. Hlavním právním předpisem, který upravuje průběh stavebního spoření je zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Vzhledem k tomu, že každá stavební spořitelna je částečně bankovním ústavem jsou proto i vklady v nich pojištěny dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb. [6][3]

### **2.2.1 Zákon č. 96/1993**

Tento zákon nabyl účinnosti 1. dubna 1993. Od této doby byl již několikrát novelizován. Poslední novela je platná od 5.8. 2016 s účinností od 1.12. 2016.

Zákon se zabývá stavebním spořením, ale i státní podporou a státními delikty týkajícími se stavebního spoření. Také vymezuje základní pojem stavební spoření, které popisuje jako spoření účelové spočívající v přijímání vkladů, v poskytování úvěrů nebo v poskytování příspěvků fyzickým osobám. Dále specifikuje a upravuje pojmy provozovatel stavebního spoření, účastník, smlouva o stavebním spoření nebo bytové potřeby. [6]

### 2.2.1.1 Bytové potřeby

1. výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví
2. změna stavby na bytový dum, rodinný dum, byt
3. koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavené stavby těchto domů nebo bytů
4. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestaveného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb
5. splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby
6. změna stavby, údržba stavby
7. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců
8. úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu právnické osobě
9. připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojené stavby
10. splacení úvěru nebo půjčky použité na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí. [3][6]

### 2.2.1.2 Provozovatel stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti dané zákonem č.96/1993 Sb.. [6]

### 2.2.1.3 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Státní podporu ovšem může získat pouze:

1. občan České republiky
2. občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky
3. fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem [6]

### 2.2.1.4 Cílová částka

Cílová částka je konečná hodnota uspořené peněz a úroků účastníka stavebního spoření v součtu se státní podporou a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření. Jinak řečeno celková částka použitelná k řešení bytových potřeb.

Pozor na rozdíl mezi cílovou a uspořenou částkou. Uspořená částka je pouze součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsané státní podpory. [3][6]

### 2.2.1.5 Smrt účastníka stavebního spoření

Závazek ze smlouvy o stavebním spoření zaniká smrtí účastníka. Součástí pozůstalostí je i pohledávka na výplatu uspořené částky, stejně tak pohledávka na výplatu záloh státní podpory. V roce úmrtí se výše státní podpory vyplácí pouze za část, kdy účastník žil. [6]

### 2.2.1.6 Smlouva o stavebním spoření a úvěru ze stavebního spoření

Účastníkem se stane osoba, která uzavře smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Stavební spořitelna má povinnost budoucímu účastníkovi sdělit obsah smlouvy, a to v dostatečném předstihu před podpisem. Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky (podléhají schválení Ministerstvem financí), které se mohou lišit dle zvolené spořitelny a také sdělení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory.

Účastník má právo na úvěr ze stavebního spoření po splnění všech podmínek daných zákonem č.96/1993 Sb. a podmínek stanovených stavební spořitelnou. Úvěr ze stavebního spoření může být použit pouze na financování bytových potřeb. [3][6]



Může být užit i na financování osob blízkých. Osoba blízká je sourozenec, manžel nebo partner (zákon o registrovaném partnerství). Úvěr může být poskytnut nejdříve 24 měsíců od začátku doby spoření. Je tu ale výjimka, účastník může žádat o překlenovací úvěr, a to i před vypršením dané lhůty 24 měsíců. Na překlenovací úvěr nemá ovšem účastník žádný právní nárok a může mu být poskytnut až po splnění všech podmínek daných stavební spořitelnou. [3][6]

Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a stejně tak úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření. Maximální rozdíl mezi těmito úrokovými sazbami může být 3 %. Úrokovou sazbu z vkladů může spořitelna jednostranně změnit nejdříve 6 let od uplynutí nabídky a jejího nepřijetí ze strany účastníka.

Povinností účastníka je spořitelně sdělovat informace, které mají vliv na plnění podmínek stanovených zákonem a všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny. Účastník musí také doložit jakým způsobem úvěr využil. Možnosti, jakými může úvěr použit jsou popsány výše. [3][6]

Doba spoření začíná podpisem smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva musí obsahovat výši poplatku za vedení účtu, kde se budou vklady a státní podpora spořit. [3][6]

Zajímavostí je možnost sjednání stavebního spoření pro nezletilého účastníka. V tomto případě nepotřebuje zákonný zástupce souhlas soudu. Ukončení smlouvy, kde účastníkem je nezletilý, se považuje za běžný úkon při správě jmění dítěte. Pokud ale nesouhlasí jeden zákonný zástupce účastníka s ukončením, musí rozhodnout soud. [3][6]

#### 2.2.1.7 Povinnosti stavební spořitelny

Stavební spořitelna je povinna kontrolovat, zda může účastník stavebního spoření nadále čerpat státní podporu. Kontrolu provádí spořitelna zejména z dokladů doložených účastníkem. Pokud spořitelna zjistí, že účastník již nemá nárok na státní podporu, musí spořitelna zálohy státní podpory vrátit, a to nejpozději do konce kalendářního měsíce, ve kterém uplynou 2 měsíce od zjištění důvodů vrácení státní podpory.

Stavební spořitelna stejně jako v předchozím případě kontroluje i použití úvěru ze stavebního spoření. Pokud zjistí, že účastník porušil podmínky užití úvěru, je účastník povinen úvěr bez prodlení vrátit.

Stavební spořitelna má povinnost uchovávat po dobu 10 let veškeré dokumenty týkající se výplaty státní podpory

Zásadní porušení zákona č.96/1993 Sb. ze strany spořitelny nebo někoho vydávajícího se za spořitelnu může být potrestáno pokutou až do výše 50 000 000,- Kč. [6]

### **2.2.2 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření**

Pro získání financí na bytové potřeby prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření či překlenovacího úvěru je zapotřebí dodržet určité podmínky. Podmínky u jednotlivých spořitelen se mohou samozřejmě lišit. Ze zásady se ale prověřuje bonita klienta a možné zajištění úvěru. [18]

Ze zákona vzniká nárok na uznání úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru 24 měsíců po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Nárok také vzniká po naspoření určité částky. Běžně se jedná asi 40 % cílové částky, konkrétní výši ale určuje stavební spořitelna. [19]

Bonita klienta znamená schopnost klienta splácet své dluhy. Prověřuje se, jestli měsíční příjmy budou stačit na pokrytí životních nákladů a na výdeje spojené s úvěry. U úvěrů ze stavebního spoření je možno zlepšit schopnost splácení klienta spoludlužníkem.

Zajištěním se rozumí pokrytí rizika nesplácení. Jsou různé varianty zajištění. První možností je ručitel, to znamená, že existuje osoba, která ručí za splácení klienta a v případě nesplácení je povinnost splácet přenesena na něj. Druhou variantou je zástavou nemovitosti v osobním vlastnictví. V takovém případě je možnost získat úvěr až do výše 80 % hodnoty zástavy. Poslední variantou je zástava finančních pohledávek. Ku příkladu, pokud byste měli uloženo na termínovaném vkladu 500 000 Kč, tak je můžete zastavit a od stavební spořitelny si 500 000 Kč vypůjčit. Tato varianta je nejméně používaná. [18] [19]

### 2.2.3 Státní podpora

Kvůli pozitivnímu přínosu pro dostupnost bydlení v České republice, se rozhodl stát spoření svých občanů podpořit. Po zavedení státní podpory byla sazba 25 % ovšem z maximálně 18 000,- Kč za rok, tedy 4 500,- Kč. Doba, po kterou se klient zaváže spořit a nenakládat s prostředky byla v tomto případě pětiletá. Pokud by klient smlouvu vypověděl, o státní podporu by přišel a platil velké penále. Stavebních spoření mohl uzavřít člověk několik, avšak pouze na jedno mu byla poskytnuta státní podpora.

Po novelizaci vznikl zákon č. 423/2003 Sb., který vešel v platnost v roce 2004. Sazba státní podpory byla snížena na 15 % z maximálně 20 000,- Kč za rok. Novelizace posunula minimální vázanou dobu na 6 let a umožnila využít státní podporu na více smlouvách stavebního spoření. Tyto podmínky bohužel platily jen pro čerstvě založené smlouvy.

V roce 2005 vešel v platnost nový zákon, a to zákon č. 292/2005. Novela upravovala povinnosti stavebních spořitelů. Nově musely uvádět do smluv o stavebním spoření výši poplatků nebo alespoň jejich výpočet. Spořitelny musely také přichodící státní podporu úročit okamžitě po jejím obdržení.

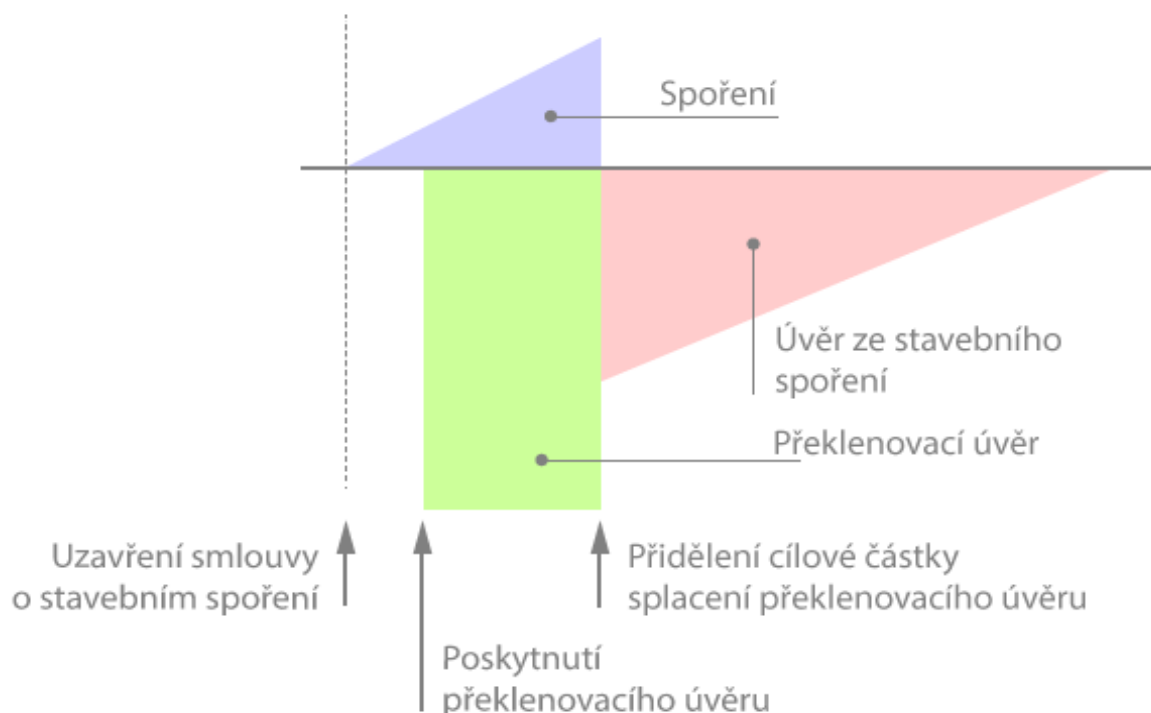
Snížení sazby státní podpory na pouhých 10 % přinesla novela zákona č. 348/2010 Sb. To znamenalo nejvíce klienty stavebních spořitelů. Maximální částka, ze které se státní podpora vypočítávala, byla 20 000,- Kč. Novela navíc přinesla zrušení osvobození výnosů z úroků od srážkové daně. Pro rok 2010 byla zavedena jednorázová daň se sazbou 50 % na státní podporu. Nejvyšší státní podpora mohla být 1000,- Kč.

Rok 2011 a zákon č. 353/2011 Sb. odnesl jednorázovou srážkovou daň. Nový občanský zákoník podmínil vznik zákona č. 303/2013 Sb., který přinesl spoustu změn. Hlavně nový postup při úmrtí účastníka. Tento zákon také pozbyl nutnost řešit zrušení nebo změnu smlouvy u nezletilého účastníka.

Pokud chce účastník žádat o státní podporu, musí to do návrhu smlouvy zřetelně označit. [2][6]

## 2.3 Fáze stavebního spoření

Obrázek 2 - Fáze stavebního spoření



Zdroj: [21]

Jak je z obrázku zřejmé, existuje několik fází stavebního spoření.

### 2.3.1 Spořicí fáze

První fází je fáze spořicí. Tato část je na obrázku znázorněna modrým trojúhelníkem. Začátkem této fáze je podpis smlouvy o stavebním spoření. Touto fází musí projít každý bez ohledu na typ ukončení.

Ukončit první fázi lze dvojím způsobem:

1. Výplata naspořených prostředků.

Přechod do další fáze – fáze úvěrová (Zisk cílové částky) [2]

### 2.3.2 Úvěrová fáze

Na začátku této fáze obdrží účastník stavebního spoření cílovou částku. Na obrázku výše zobrazena červeným trojúhelníkem (řádný úvěr) a zeleným obdélníkem (překlenovací úvěr). Tato fáze může zasahovat i do fáze spoření, pokud se jedná o úvěr překlenovací. Úvěr překlenovací má samozřejmě horší podmínky. Může být ovšem poskytnut i účastníkům, kteří nesplňují všechny podmínky pro uznání řádného úvěru ze stavebního spoření. V této fázi účastník již splácí úvěr v podobě splátek daných ve smlouvě. [2] [4]

## 2.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Každý finanční produkt má svoje výhody a nevýhody. O těch, které má stavební spoření se dočtete níže.

### 2.4.1 Výhody

1. 10 % státní podpora
2. Vklady jsou jištěny státem
3. Zúročení je garantované
4. Možnost získání úvěru nebo překlenovacího úvěru
5. Nízký úrok u úvěru ze stavebního spoření
6. Možnost mít více smluv o stavebním spoření (ovšem státní podpora jen u jednoho)
7. Věk účastníka 0 až nekonečno. Stavební spoření používáno jako produkt, kde rodiče šetří svým dětem na budoucnost (studium, “něco na začátek“ atd.) – účastníkem je dítě. [3] [15]

### 2.4.2 Nevýhody

1. Státní podpora pouze na jednu smlouvu a klienta
2. 15% zdanění úroků z vkladů
3. Výše státní podpory omezena na 2000,- Kč na jednoho klienta a rok
4. Spořicí fáze musí trvat minimálně 6 let
5. Úvěr je většinou dražší než hypotéka. Vyplatí se jen u malých investic (oprava koupelny, kuchyně atd.) bez zajištění. Při nákupu nemovitostí je výhodnější hypotéka. [3] [15]

## 2.5 Přehled stavebních spořitelen v ČR

V České republice je v současné době na trhu 5 stavebních spořitelen. Všechny jsou členové Asociace českých stavebních spořitelen, České bankovní asociace a Evropského sdružení stavebních spořitelen. I když se zdá, že nabízí všechny spořitelny vlastně to samé za shodných podmínek, může se výsledek výrazně lišit. Je tedy dobré si každou detailně prostudovat.

### 2.5.1 Českomoravská stavební spořitelna

*Obrázek 3 – logo ČMSS*



Zdroj: <https://www.cmss.cz/images/cmss-logo.png>

Možná nejznámější ale zaručeně největší stavební spořitelna v České republice je Českomoravská stavební spořitelna známá z reklam jako “liška“. ČMSS se například chlubí 5,6 miliony uzavřených smluv o stavebním spoření. Nabízí rovněž hustou síť svých poboček.

Většinovým vlastníkem této společnosti je Československá obchodní banka, a.s. s 55 % akcií. Druhým majitelem se zbytkem, tedy 45 % akcií je německá Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Základní kapitál této společnosti je 1 500 milionu korun. [8] [9]

## 2.5.2 Stavební spořitelna České spořitelny

Obrázek 4 – logo SSČS



Zdroj: [22]

Stavební spořitelna České republika přišla na trh v roce 1994. Za dobu svého fungování se stala jednou ze spořitelen okupujících přední příčky na českém trhu. Tato spořitelna je známá jako “Buřinka“. V současné době je součástí evropské kapitálové skupiny Erste Bank.

100% podíl má ve svých rukou Česká spořitelna, a.s.. Základní kapitál je ve výši 750 mil. korun. [8] [10]

## 2.5.3 Modrá pyramida

Obrázek 5 – logo Modrá pyramida



Zdroj: [23]

Společnost Modrá pyramida již není jen stavební spořitelnou, jak je vidět i ze současného loga. Zaměřuje se jak na spoření a následné úvěry, tak i na kompletní finanční poradenství. Na český trh vstoupila Modrá pyramida ještě pod názvem Všeobecná stavební spořitelna. Tehdy vlastněná třemi společnostmi: Komerční banka, BHW Holding AG, a Českou pojišťovnou. Po změně ve vlastnictví v roce 2004 a 2005 funguje až do současnosti pod názvem Modrá pyramida.

Nyní je 100% vlastníkem Komerční banka, a.s. a základní kapitál činí 500 milionů korun. [8] [11]

## 2.5.4 Raiffeisen stavební spořitelna

Obrázek 6 – logo Raiffeisen stavební spořitelna



Zdroj: [24]

Raiffeisen stavební spořitelna je první založenou spořitelnou v České republice, tehdy pod názvem AR stavební spořitelna. Na trhu stavebních spořitelen je tedy od roku 1993. V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen. Součástí této skupiny je i například Raiffeisenbank a pojišťovna UNIQA. Rok 2008 byl velice významným pro další vývoj společnosti. Došlo ke sloučení s HYPO stavební spořitelnou a ke změně v podílech vlastníků.

Nyní ji vlastní z 90 % společnost Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a z 10 % Raiffeisenbank a.s. Základní kapitál je 650 milionů korun.

Raiffeisen spořitelna se v současné době nezajímá pouze o pohodlí klientů v oblasti stavebního spoření ale podobně jako Modrá pyramida v oblasti kompletního finančního poradenství. [8] [12]

## 2.5.5 Wüstenrot - stavební spořitelna

Obrázek 7 – logo Wüstenrot



Zdroj: [25]

O historii se můžete dočíst v kapitole Historie na straně 3. Wüstenrot – stavební spořitelna je součástí velké skupiny Wüstenrot. Skupina Wüstenrot má velký rozsah a nabízí tak prostřednictvím svých orgánů (společností) mnoho produktů. V současné době existují dvě společnosti skupiny Wüstenrot na českém trhu, a to právě Wüstenrot – stavební spořitelna a Wüstenrot hypoteční banka. Před přijetím strategického partnera společnosti Allianz pojišťovna v roce 2016 byly na trhu ještě dva orgány skupiny Wüstenrot ( Wüstenrot – životní pojišťovna a Wüstenrot – pojišťovna).

Jediným akcionářem je společnost Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart. Výše základního kapitálu je 1 070 364 160,- Kč. [8] [13]



## 2.6 Společnosti zaštiťující stavební spořitelny

### 2.6.1 Asociace českých stavebních spořitelén

Obrázek 8 – logo AČSS



Zdroj: [26]

Asociace českých stavebních spořitelén (AČSS) sdružuje všech 5 českých stavebních spořitelén. Funguje od 29. července roku 2000. Jejím úkolem je chránit a pomáhat stavebním spořitelnám na českém trhu. Snaží se také o zvyšování důvěry u klientů a o co nejlepší podmínky stavebního spoření pro občany. Současným předsedou AČSS je Vladimír Staňura. [16]

## 2.6.2 Evropské sdružení stavebních spořitelén – EuBV (Europäische Bausparkassenvereinigung)

Evropské sdružení stavebních spořitelén je sdružení asociací Evropské unie. Cílem EuBV je co největší sjednocení legislativy oblasti stavebního spoření v členských státech EU. Toto sdružení dlouhodobě propaguje a podporuje myšlenku vlastního bydlení. Stejně tak EuBV sleduje vylepšení podmínek v rámci členských asociací a pokud se osvědčí, snaží se o plošné zavedení. [17]

Stavební spořitelna je banka, které je udělena bankovní licence dle zákona č. 21/1993 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, povolující pouze výkon činností, kterými jsou stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření. Princip fungování stavebního spoření je u všech spořitelén stejný, ale spořitelny se odlišují jinými podmínkami a nastaveními. [7]

Obrázek 9 – logo EuBV



Zdroj: [27]

## 3 Vlastní práce

### 3.1 Analýza vývoje jednotlivých sledovaných ukazatelů

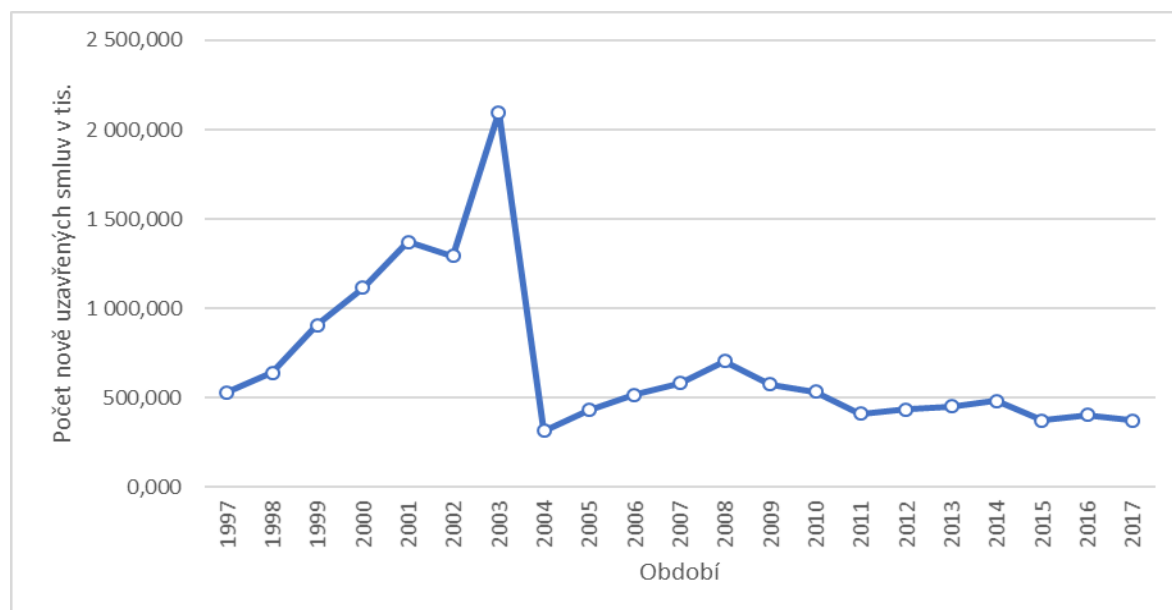
Vybranými základními ukazateli pro analýzu vývoje v této části práce jsou: počet uzavřených smluv, výše cílové částky, počet smluv ve fázi spoření, celková přiznaná státní podpora, průměrná státní podpora na smlouvu a počet úvěrů ze stavebního spoření a úvěrů překlenovacích. Analýza vývoje sledovaných ukazatelů je provedena pomocí vhodných statistických metod. K popisu dynamiky sledovaných ukazatelů byly využity základní charakteristiky časových řad a indexní analýza.

Analýza byla provedena na datech získaných od Ministerstva financí České republiky a Asociace českých stavebních spořitelen z let 1997 až 2016.

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

Tento ukazatel udává počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v daném roce. Na tomto ukazateli můžeme přímo sledovat zájem klientů stavebních spořitelen o jejich produkt. V součtu za roky 1996 až 2017 uzavřely stavební spořitelny se svými zákazníky 14 531 848 smluv. To je v průměru 691 993 smluv ročně. Data jsou uvedena v příloze č.1.

Graf 1 - Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Na grafu č.1 je vidět největší pokles v počtu uzavřených smluv z roku 2003 na 2004. Dle vzorce pro absolutní diferenci (1) byla největší hodnota 1 782 688 smluv vypočtena pro rok 2004. Tento výrazný pokles o 85 %, byl způsoben novelou zákona č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snížila maximální státní podporu stavebního spoření, a která nabyla účinnosti 1.1.2004. Tato novela způsobila největší pokles a stejně tak největší nárůst. Nárůst o 62,1 % (koeficient růstu dle vzorce (4) pro rok 2003 je roven 1,621), tedy 803 448 smluv byl zapříčiněn snahou občanů České republiky o uzavření smlouvy o stavebním spoření právě před účinností výše uvedené novely. Tato novela se podepsala i pod změnami jiných ukazatelů např. výše cílové částky, čímž chtěli zákazníci docílit, co nejvyšší efektivity uložených finančních prostředků.

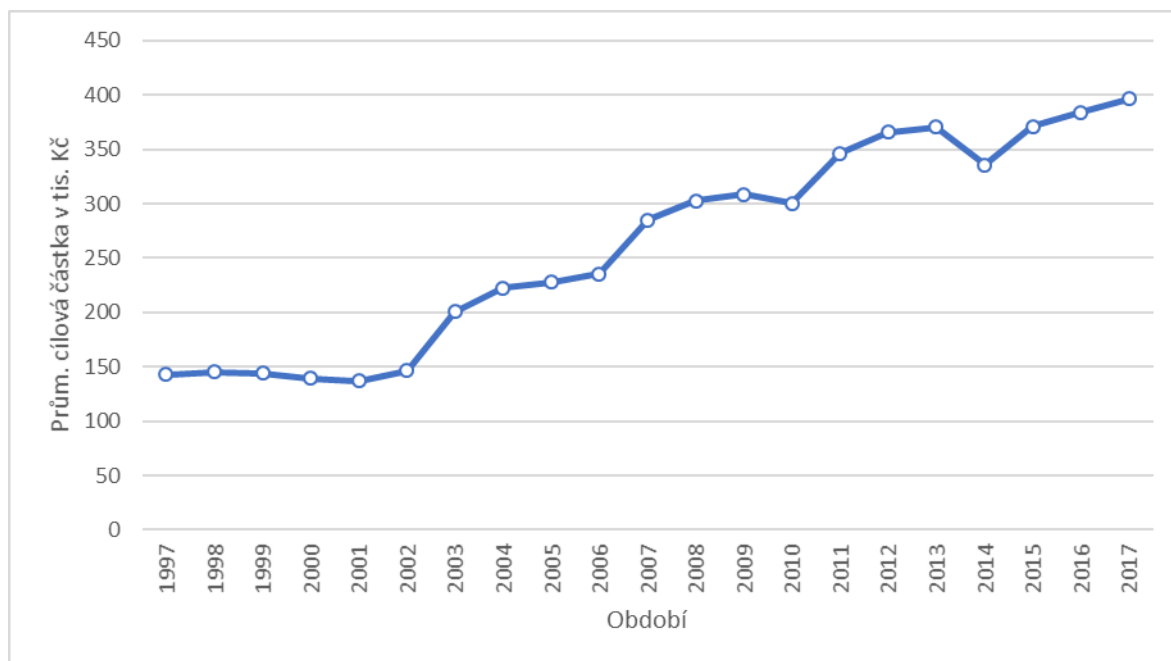
### **3.1.2 Průměrná cílová částka u stavebního spoření**

Cílová částka je konečná hodnota uspořené peněz a úroků účastníka stavebního spoření v součtu se státní podporou a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření. Jinak řečeno celková částka použitelná k řešení bytových potřeb. Vývoj průměrné cílové částky je zaznamenán v příloze č.2.

Z této definice vyplývá důležitost tohoto ukazatele. Stavební spořitelny můžou totiž předvídat kolik budou asi klienti pravidelně spořit a v jaké výši bude jejich překlenovací či navazující úvěr.

Z níže uvedeného grafu č.2 je vidět, že výše celkové částky po roce 2001 až do současnosti má rostoucí tendenci. Od začátku sledovaného období do roku 2002 je výše cílové částky přibližně stejná a pohybuje se okolo 140 000 Kč. Kromě dvou výjimek roků 2010 a 2014 pořád roste. Vůbec nejvyšší hodnoty dosáhla průměrná cílová částka v posledním sledovaném roce, kdy se přiblížila hranici 400 000 tisícům korun.

Graf 2 - Průměrná cílová částka u smluv o stavebním spoření



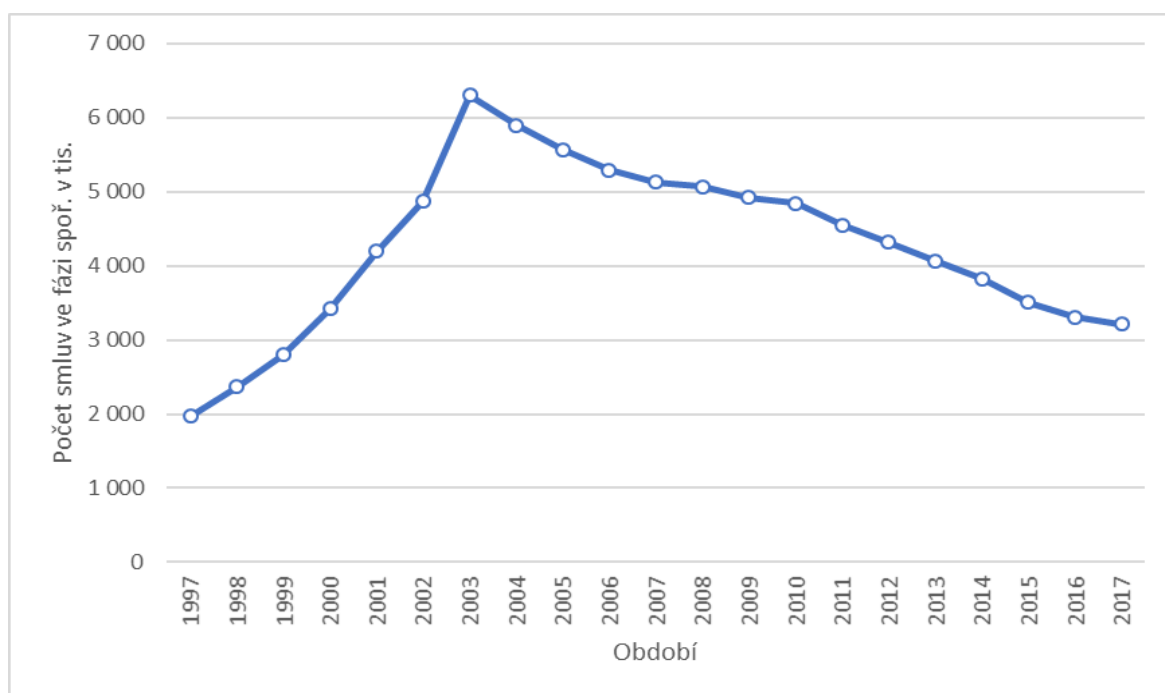
Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Z přílohy č.2 vyplývá, že novela zákona č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snížila maximální státní podporu stavebního spoření, a která nabyla účinnosti 1.1.2004, má velký dopad i na výši průměrné cílové částky. Největší hodnotu absolutní diference dle vzorce (1), konkrétně 53,8 tisíc Kč, nabývá právě v roce 2003, tedy poslední rok před účinností výše uvedené novely zákona. Koeficient růstu v roce 2003, dle vzorce (4) činil 1,3667. To znamená růst o 36,67 %. Tato změna o necelých 37 % byla nejspíše zapříčiněna snahou klientů o získání původních, tedy co nejlepších investičních podmínek. Se změnami cílové částky ovšem souvisí relativně vysoké poplatky stavebních spořitelén. Staré smlouvy mají totiž většinou zaručeno vyšší úročení, a to se samozřejmě stavebním spořitelénám nelíbí. Pokud tedy požaduje klient zvýšení cílové částky, může narazit na odpor stavebních spořitelén v podobě vysokých poplatků nebo změnou podmínek.

### 3.1.3 Počet smluv ve fázi spoření

Jedním z dalších sledovaných ukazatelů zveřejňovaných Ministerstvem financí České republiky je počet smluv ve fázi spoření. Tento údaj může být ale lehce klamavý. Počet smluv ve fázi spoření totiž neznamená počet klientů. Vzhledem k tomu, že množství smluv není omezeno, může to znamenat třeba i tři smlouvy na jednoho klienta. I přesto se tento ukazatel řadí mezi základní, a i podle něj se předvídá další vývoj a předpokládaný zájem klientů.

Graf 3 – Počet smluv ve fázi spoření



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

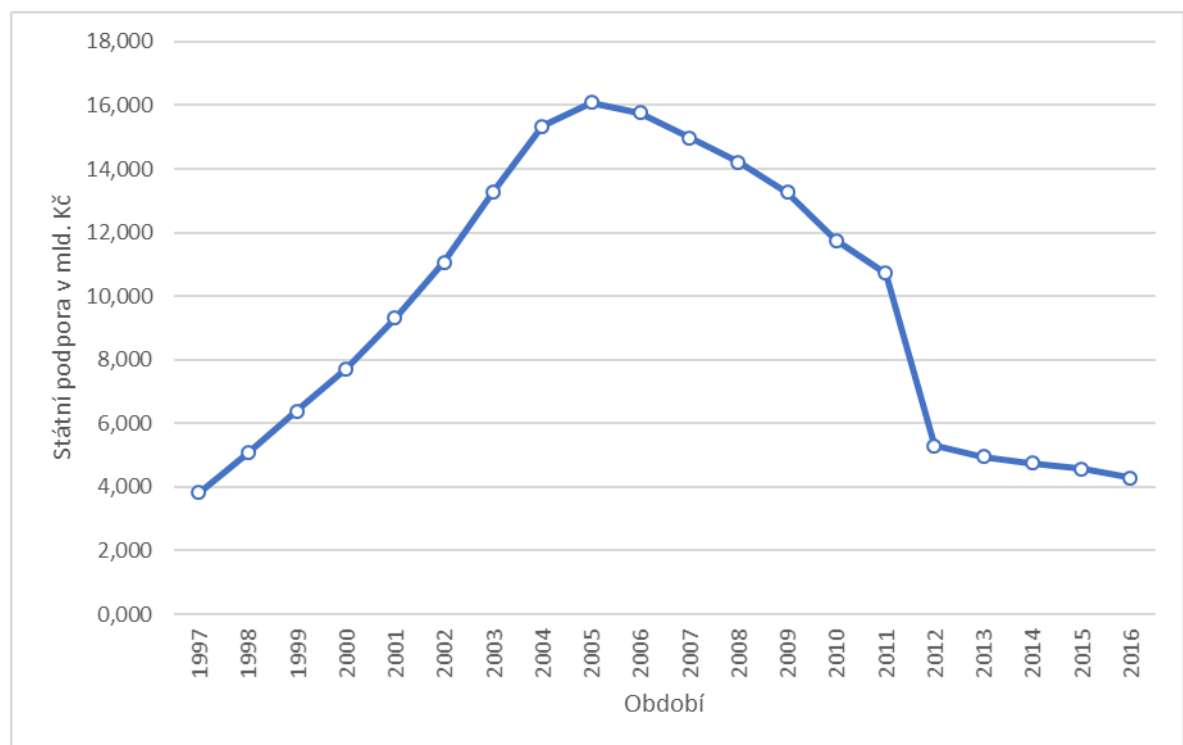
I na průběhu počtu smluv ve fázi spoření můžeme vidět výrazné změny způsobené změnami zákona. Tou nejvýznamnější změnou je již dvakrát zmiňovaná novela zákona z roku 2003, která vešla v platnost 1.1.2004. Rostoucí trend můžeme sledovat od začátku sledovaného období až do roku 2003, kdy počet smluv dosáhl hodnoty 6 300 831 kusů. I z hlediska absolutní diference je tento rok nejvýznamnější. Nárůst dle vzorce (4) oproti roku 2002 činil 1 400 211 smluv. Všechny tyto hodnoty můžeme vidět v příloze č.3 a jsou graficky znázorněny v grafu č.3. Od roku 2003 až do současnosti je trend už klesající. Kdybychom zprůměrovali absolutní diference dle vzorce (3) až od roku 2004, dostali bychom číslo -229 904 smluv. Takovýto průměr absolutní diference značí jednoznačný pokles zájmu o stavební spoření po výrazných změnách zákona v roce 2004.

Po roce 2004 byl nejmenší zjištěný počet smluv v roce 2016 s hodnotou 3 312 077 kusů. Meziroční pokles činil 5,46 %, což je v průměru zjištěném po roce 2004. Neustálý pokles počtu smluv ve fázi spoření byl způsobený tím, že počet nově uzavřených smluv nepokryl počet ukončených smluv. Další příčinou mohl být přesun smluv do úvěrové fáze nebo prosté vybrání finančních prostředků a následné klasické ukončení smlouvy.

### 3.1.4 Celková přiznaná státní podpora

Právě státní podpora je jedna z věcí, která odděluje produkt stavební spoření od zbylých možností investování. Státní podpora je bezesporu velkou motivací pro klienty uvažující o vložení svých finančních prostředků do stavebního spoření. Protože státní podpora významně ovlivňuje finální zúročení, byla a je klíčovým faktorem v měření úspěšnosti stavebního spoření jako produktu. Novely týkající se změny státní podpory významně ovlivnily vývoj stavebního spoření u většiny sledovaných ukazatelů.

Graf 4 - Celková přiznaná státní podpora



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

V příloze č.4 jsou uvedeny hodnoty celkové státní podpory na všech smlouvách dohromady. Stejně tak jsou v příloze vypočteny elementární charakteristiky časové řady. Na grafu č.4 vidíme postupný nárůst od roku 1997 do roku 2004, kdy se rostoucí trend zpomalil a v roce 2005 na hodnotě 16,086 miliard Kč dokonce zastavil a dále už jen klesal. Významným rokem z hlediska meziročního poklesu je rok 2011. Pokles mezi roky 2011 a 2012 činil 50,69 % (koef. růstu dle vzorce (4) roven 0,4931) v absolutních hodnotách to bylo o 5,439 miliardy korun. V roce 2011 totiž nabyla účinnosti další legislativní změna, která upravila nejvyšší možnou státní podporu ze 3000 Kč na 2000 Kč. Tato novela platila i na smlouvy uzavřené před tímto rokem.

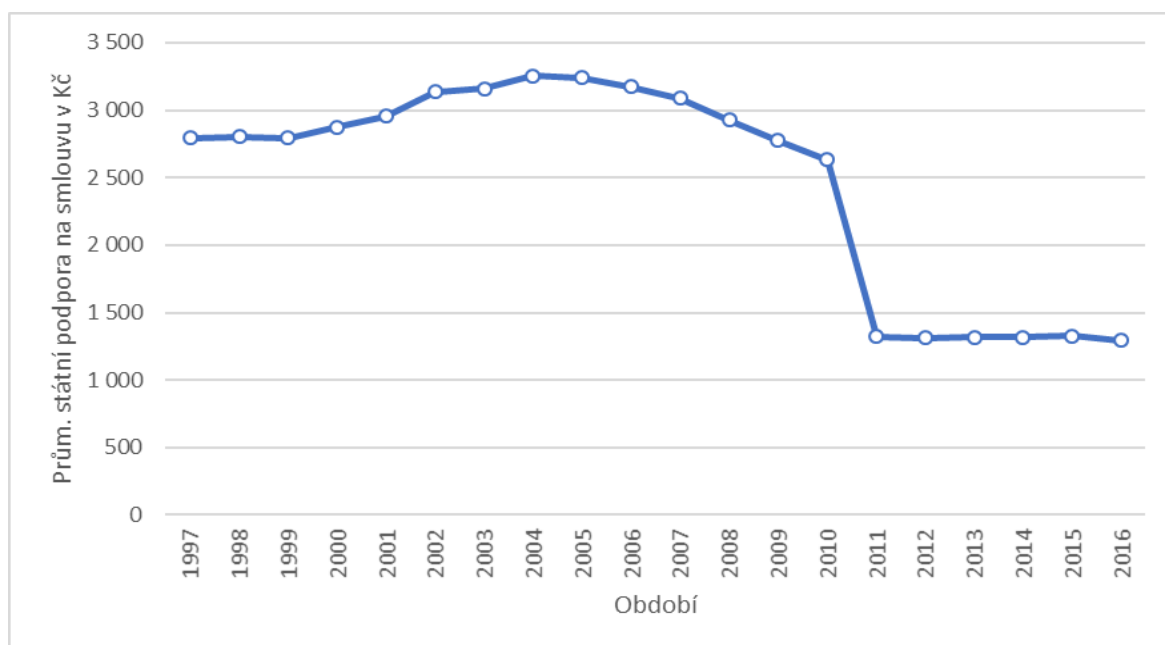
Dalším důvodem pozvolného klesání je velké množství smluv uzavřených před rokem 2004. Roky 2009 a 2010 byly roky, kdy hodně smluv končilo z důvodu minimální doby (6 let), na kterou se dalo stavební spoření uzavřít. Od roku 2012 je již klesající trend vyrovnaný bez velkých výkyvů a v uvozovkách kopíruje křivku počtu smluv o stavebním spoření. V roce 2016 byla hodnota celkové státní podpory 4,280 miliardy. Pokud použijeme vzorec (6) pro bazický index s bází v prvním roce sledování, tak je hodnota bazického indexu pro rok 2016 pouze 112 %.



### 3.1.5 Průměrná státní podpora na smlouvu

Průměrná státní podpora postupně rostla z hodnoty 2 975 Kč v roce 1997 až na hodnotu 3 256 Kč v roce 2004. Od roku 2005 nabrala pozvolný klesající trend z důvodu již výše zmiňované novely zákona z roku 2004. Průměrný pokles v letech 2007 až 2010 byl o 5 %. V roce 2007 dosáhla průměrná státní podpora 3 090 Kč. Od té doby hodnota klesala rychleji a strmý pád se zastavil až v roce 2011, kdy hodnota absolutní difference dle vzorce (1) byla rovna -1 307 Kč a hodnota koeficientu růstu dle vzorce (4) byla rovna 0,5032. Všechny uvedené výsledky jsou uvedeny v příloze č.5 v grafu č.5.

Graf 5 - Průměrná státní podpora na smlouvu v Kč



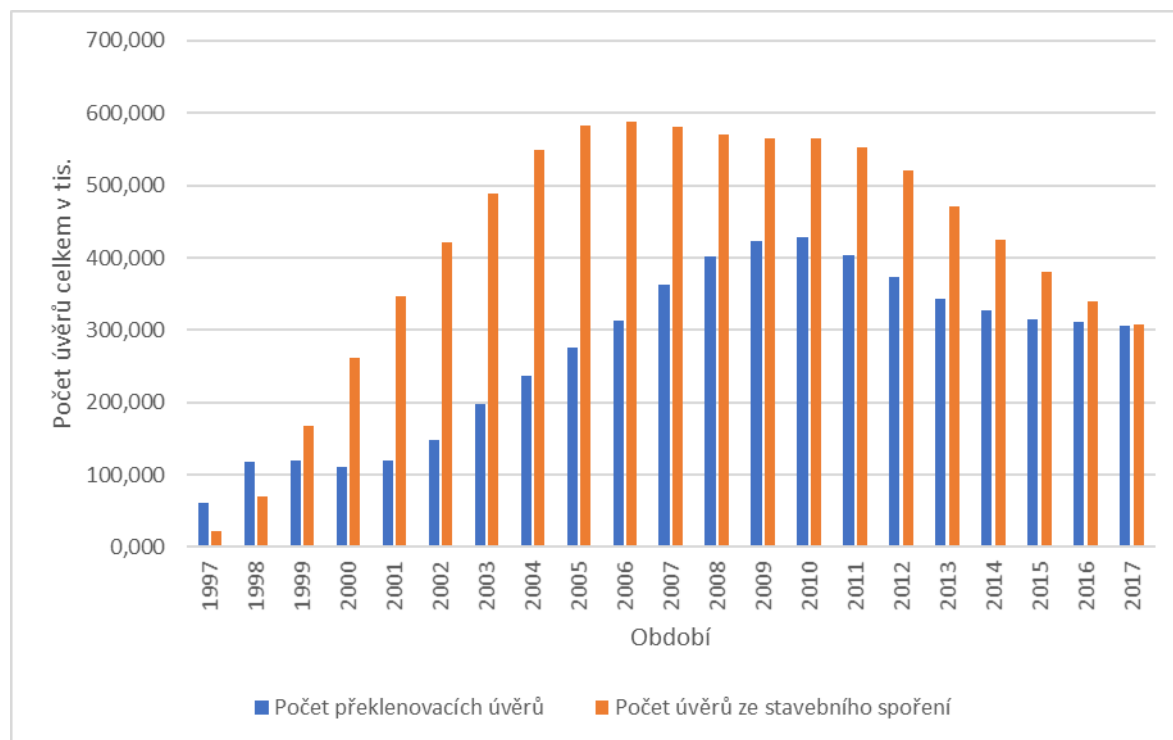
Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Jediným pozitivním momentem po roce 2004 je rok 2015, kdy se průměrná státní podpora na smlouvu zvýšila o 12 Kč, koeficient růstu byl v tomto případě 0,0091. Znamená to růst o 0,91 %. Poté ale v posledním roce sledování začala znovu klesat. U grafu č.5 můžeme sledovat velkou podobnost s grafem č.4. Není to náhoda, tyto ukazatele jsou na sobě závislé. Průměrná státní podpora vychází totiž z celkové státní podpory.

### 3.1.6 Počty poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích

Jedním z možných cílů stavebního spoření může být žádost a následné získání úvěru pro financování bytových potřeb. Podmínky pro získání úvěru jsou popsány v teoretické části této práce. V tabulce č.1 jsou uvedeny počty úvěrů ze stavebního spoření a úvěrů překlenovacích.

Graf 6 - Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích

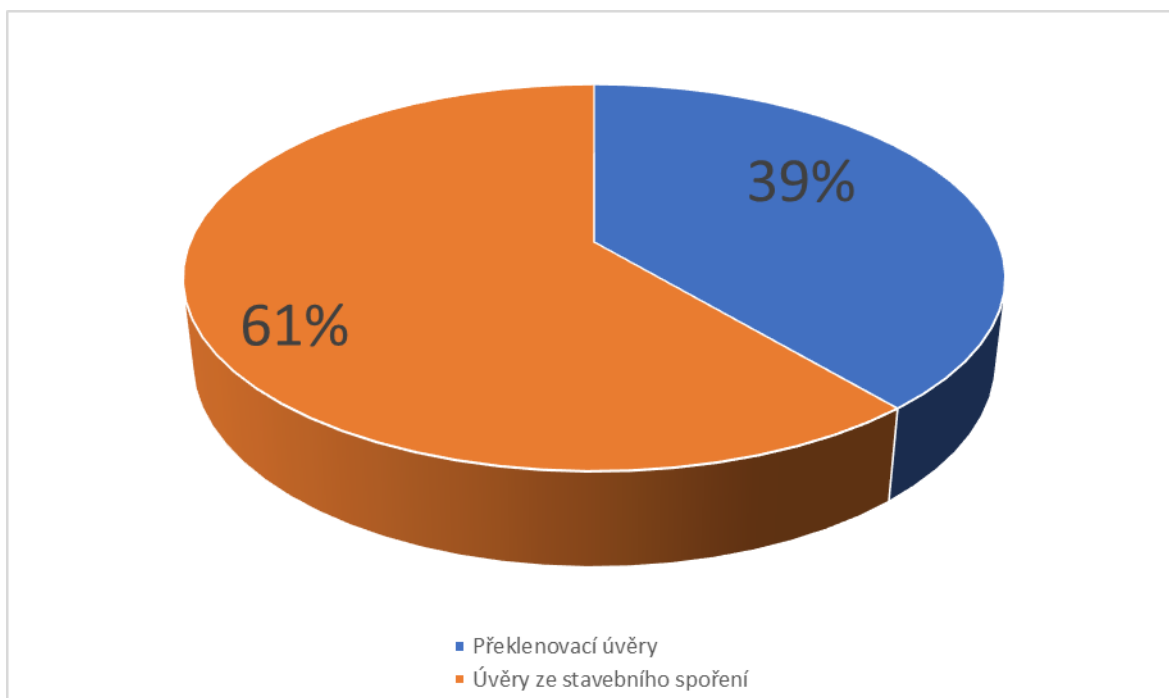


Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Celkový počet úvěrů ze stavebního spoření ve sledovaném období je vyšší o 3 085 065. Překlenovacích úvěrů až na výjimky v letech 1997 a 1998 bylo vždy méně. Poměr úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích lze sledovat na grafu č.6. V příloze č.6 jsou uvedeny výsledky elementárních charakteristik časových řad k tomuto tématu.

Největší kladný rozdíl v počtu úvěrů nastal mezi roky 2002 a 2003 a bylo to o 116 820 úvěrů. Bylo to z důvodů změny zákona, která nabyla účinnosti v roce 2004. Vůbec nejvyššího počtu smluv jsme se dočkali v roce 2010. Pokles po roce 2010 je zapříčiněn stejně jako u předchozích ukazatelů změnou zákona, zmenšením maximální státní podpory ze 3000 Kč na 2000 Kč za rok. Největší pokles byl zaznamenán v roce 2013, kdy dosáhl počet úvěrů hodnoty celkově 815 160 smluv. Z toho 471 441 úvěrů ze stavebního spoření (viz příloha č.7) a 343 719 překlenovacích úvěrů (viz příloha č.8). Z hlediska celkového počtu úvěrů to byl propad o 79 198 úvěrů. Poměr úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích je 64% a 39%.

Graf 7 - Poměr úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

## 3.2 Predikce – Očekávaný vývoj stavebního spoření

Tato kapitola se věnuje předpovědi budoucího vývoje jednotlivých ukazatelů. V průběhu sledovaného období 1997-2017 se událo v oblasti stavebního spoření mnoho. Jak z hlediska změn zákonů v podobě novel, tak z hlediska měnící se obchodní strategie staveních spořitelén.

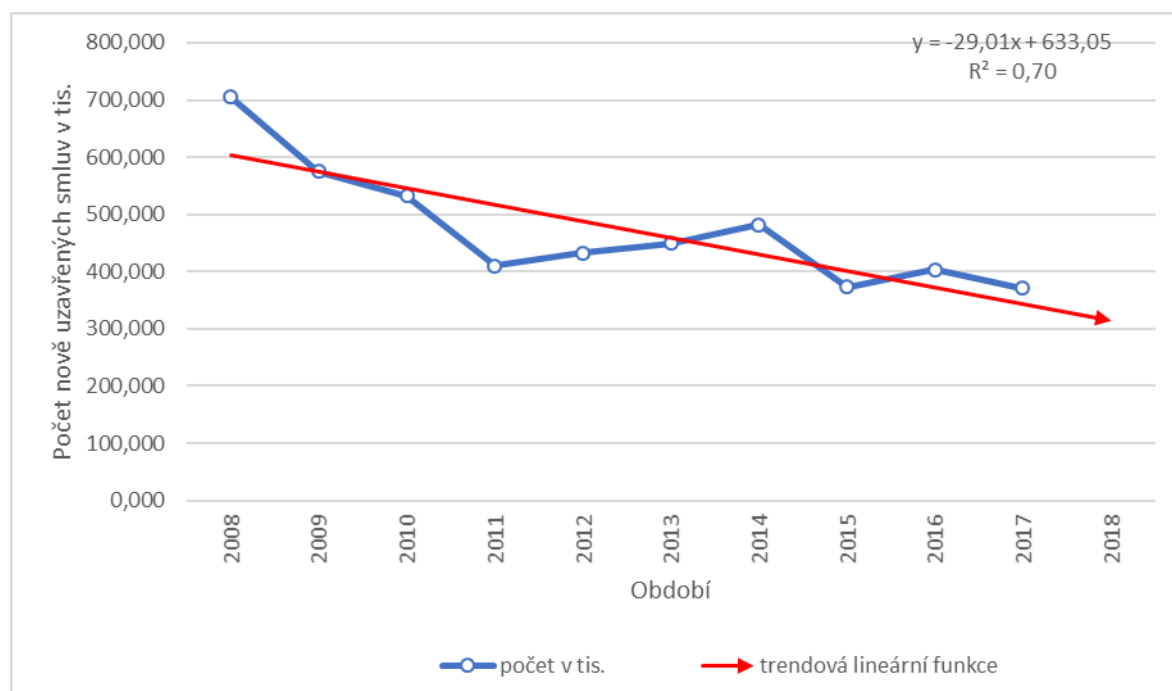
### 3.2.1 Predikce vývoje počtu nově uzavřených smluv

Protože v letech 2004 a 2008 došlo k velkým změnám v zákoně, které by způsobily velké zkreslení v předpovědi, bylo využito pro predikci až období 2008-2017. Z grafu č.8 je patrné, že se sledovaný ukazatel má klesající tendenci a ta se předpokládá i pro další vývoj. Pro tento ukazatel byla zvolena lineární trendová funkce ve tvaru:

$$y = -29,01x + 633,05$$

Bylo vypočteno, že v roce 2018 bude uzavřeno 313 940 nových smluv o stavebním spoření. Takovýto počet smluv by znamenal pokles o 56 767 oproti roku 2017. Dá se předpokládat, že za současných podmínek bude počet nově uzavřených smluv klesat i na dále. Index determinace dle vzorce (7) je roven 0,70.

Graf 8 - Počet nově uzavřených smluv, predikce



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

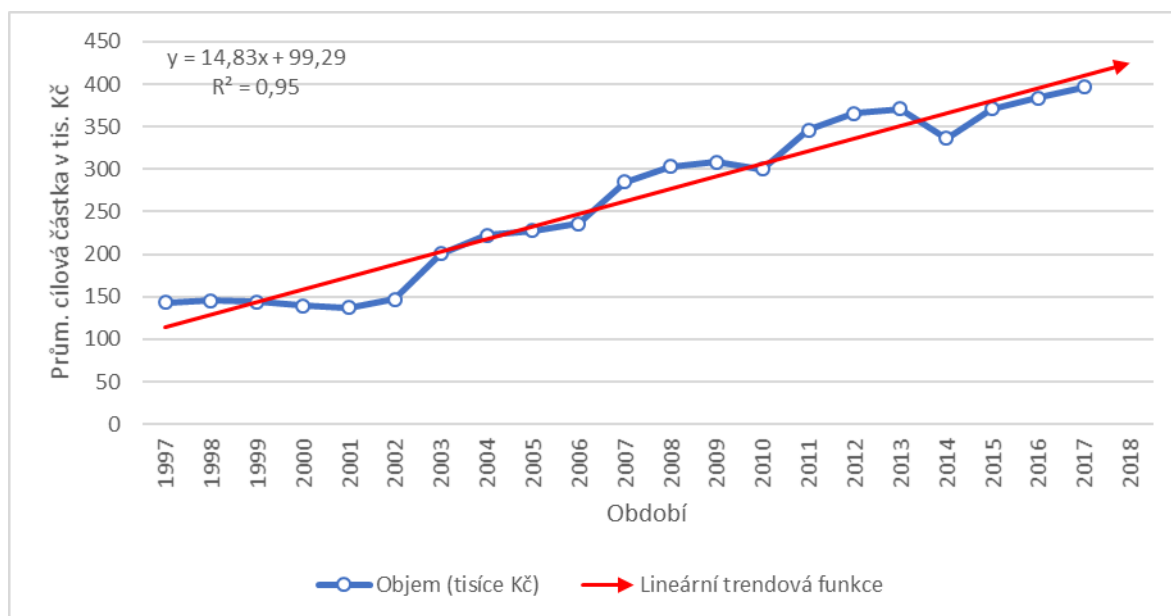
### 3.2.2 Predikce vývoje průměrné cílové částky

Druhým sledovaným ukazatelem je průměrná cílová částka. S indexem determinace rovnému 0,95 byla vybrána lineární trendová funkce ve tvaru:

$$y = 14,83x + 99,29$$

S indexem korelace  $I = 0,97$  se dá považovat trendová funkce za velmi dobře vystihující daný trend. Z pohledu na graf č.9 se dá vyčíst, že průměrná cílová částka až na pár výjimek ve sledovaném období roste. Dá předpokládat, že se bude průměrná cílová částka v roce 2018 pohybovat okolo 425 550 korun. Pokračující zvyšování cílové částky se dá vnímat z pohledu stavební spořitelny, jako jeden z mála pozitivních jevů.

Graf 9 - Průměrná cílová částka - predikce



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

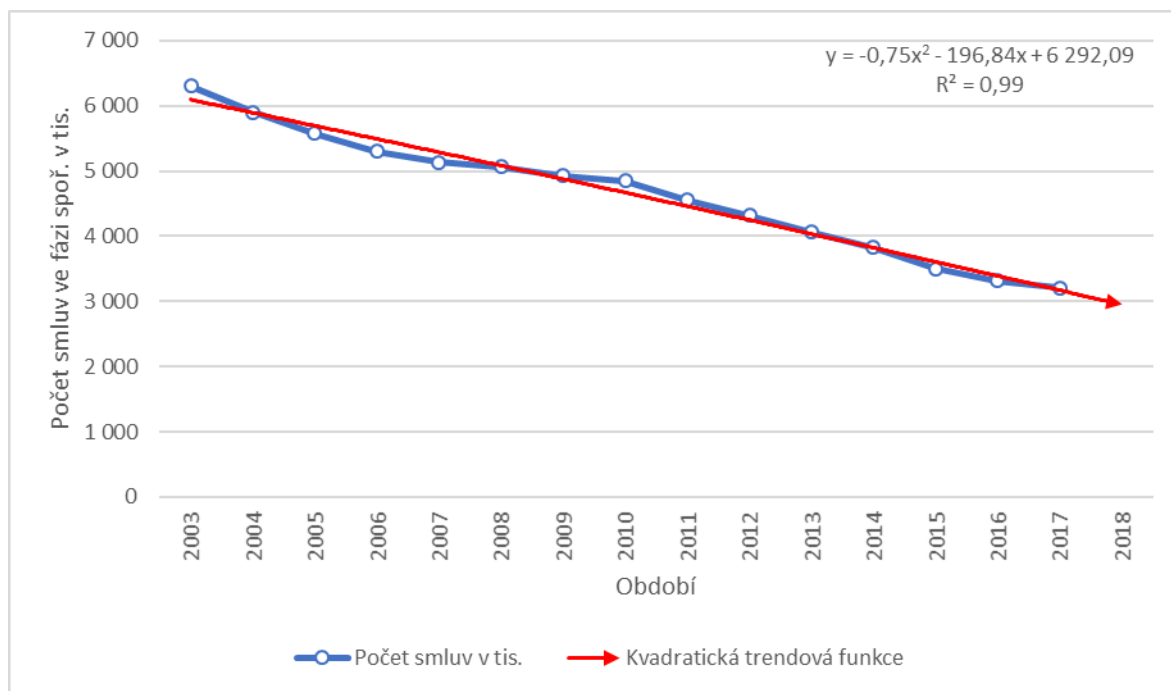
### 3.2.3 Predikce počtu smluv ve fázi spoření

Dalším ze sledovaných ukazatelů je počet smluv ve fázi spoření. Vzhledem k velkým změnám v legislativě byla pro predikci dalšího vývoje počtu smluv ve fázi spoření vybrána data z období až od roku 2003 do 2017 viz graf č.10. Bylo tak učiněno z důvodu relevantnosti předpovědi. Pro vyrovnání byla vybrána kvadratická trendová funkce ve tvaru:

$$y = -0,75x^2 - 196,84x + 6\,292,09$$

Index determinace je pro tuto funkci roven 0,99. Vzhledem k výpočtu podle vzorce uvedeného v teoretické části této bakalářské práce se dá konstatovat, že trendová funkce vystihuje z 99 % skutečný historický vývoj počtu smluv ve fázi spoření. Podle výpočtu bude pokles v roce 2018 oproti roku 2017 o 261 777 smluv, tedy 2 950 650 smluv ve fázi spoření v roce 2018.

Graf 10 - Počet smluv ve fázi spoření v tis. Kč



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

### 3.2.4 Predikce celkové přiznané státní podpory

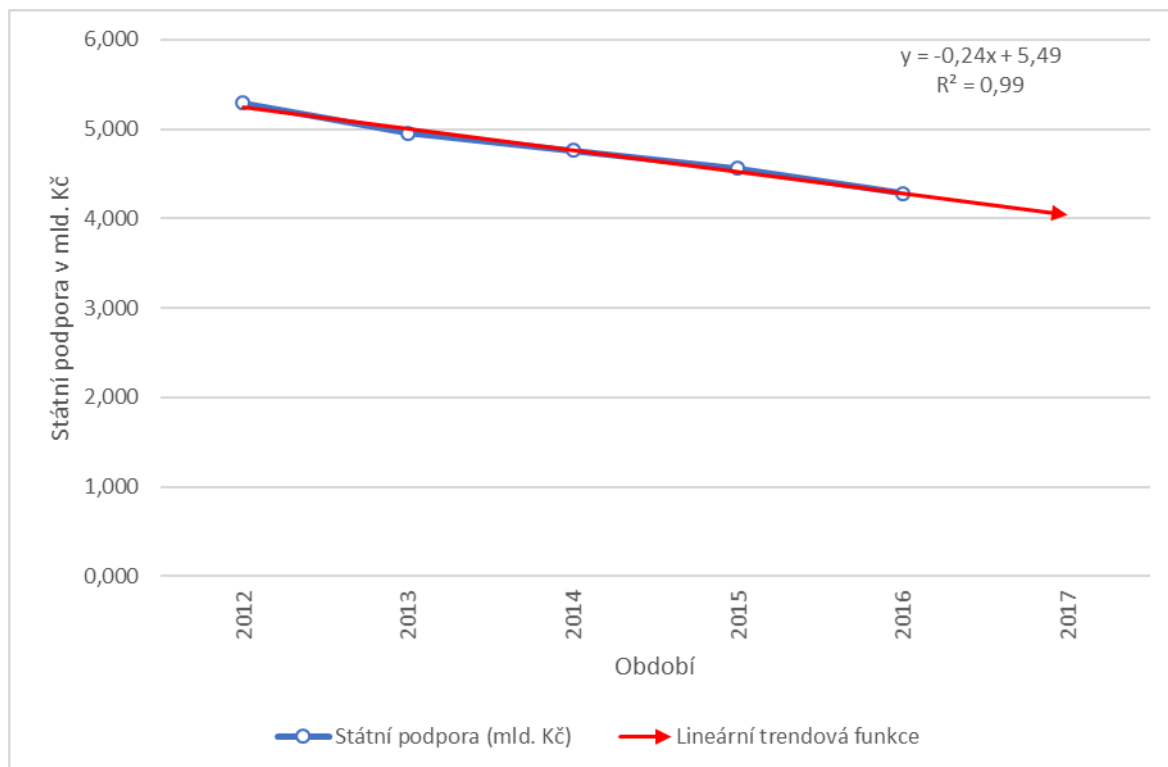
Protože se stavební spoření svou možností získat státní podporu výrazně liší od ostatních investičních produktů, je sledování a možné předvídání tohoto ukazatele velice důležité. Ministerstvo financí České republiky bohužel ještě nemělo v době výpočtů k této bakalářské práci zveřejněna data o státní podpoře za rok 2017. Kvůli tomu je zde užito dat pouze do roku 2016. Predikce tohoto ukazatele na již uplynulý rok se může proto zdát jako zbytečná práce. Na druhou stranu bude možné ověřit přesnost predikce již v blízké době. Stejně jako předchozí sledované ukazatele, i hodnotu celkové státní podpory ovlivnily legislativní změny. Z toho důvodu jsou pro predikci na rok 2017 využita data až od roku 2012. Na grafu č. 11 je vidět, že hodnota přiznané státní podpory ve vybraném období neustále klesá. Z důvodu velké podobnosti vývoje celkové státní podpory a průměrné státní podpory na smlouvu je vytvořena predikce pouze pro celkovou státní podporu.

Na základě nejvyšší zjištěné hodnoty indexu determinace  $I^2 = 0,99$  byla zvolena lineární trendová funkce ve tvaru:

$$y = -0,24x + 5,49$$

Pro minulý rok 2017 tedy předpovídáme hodnotu 4,05 miliardy korun. To znamená meziroční pokles hodnoty o 230 miliónů korun.

Graf 11 – Celková přiznaná státní podpora v mld. Kč - predikce



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

### 3.2.5 Predikce počtu úvěrů – ze stavebního spoření a překlenovacích

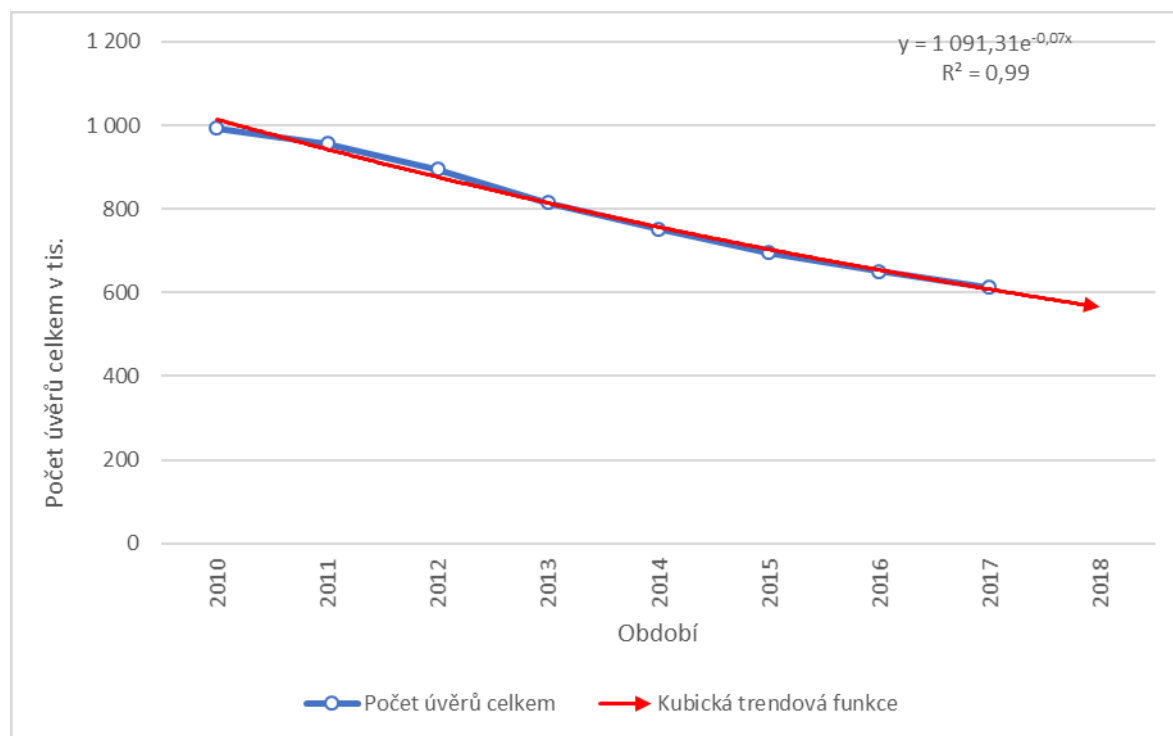
Pro predikci počtu úvěrů bylo využito dat ze sledovaného období (2010-2017). Vybranou trendovou funkcí je funkce exponenciální ve tvaru:

$$y = 1\,091,31e^{-0,07x}$$

Index korelace je v tomto případě roven 0,994 a index determinace je dle vzorce roven 0,99. Pro současný rok 2018 je hodnota predikce 581 223 úvěrů, což je o 31 759 méně, než v roce 2017.

Z grafu č.12 je patrné, že i tento ukazatel byl poznamenán změnami v zákonech a nejvíc novelou zákona z roku 2011 upravující maximální hodnotu státní podpory. Pokud bychom použili poměr mezi úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovacími (61%-úvěry ze stavebního spoření, 39%-překlenovací úvěry) bylo by z celkového množství pro rok 2018 354 546 ze stavebního spoření a 226 677 překlenovacích.

Graf 12 - Počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích tisících - predikce



Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní



## 4 Návrhy a doporučení

### 4.1 Návrhy a doporučení pro zlepšení produktu stavebního spoření

Stavební spoření jako bankovní investiční produkt má dobrou pověst a je považován za produkt stabilní. Pokud ale se má postavení na trhu zlepšovat, je zapotřebí tento investiční nástroj zatraktivnit. Poznamenala ho spousta změn v zákonech, a to většinou negativně. Pokud by se státní podpora zvýšila a procento zisku by tím stoupl, pravděpodobně by to znamenalo příliv nových klientů.

Od začátku bylo stavební spoření vymyšleno jako produkt pro zafinancování bytových potřeb. Současný trh s nemovitostmi je poznamenán nízkými úrokovými sazbami u hypotečních úvěrů, a proto nemusí být stavební spoření zrovna výhodné pro koupi bytu, domu či větší rekonstrukce. I když je pravděpodobné, že úroky a tím i hodnota peněz budou zase stoupat, neznamená to, že se okamžitě po mírném zvýšení úroků rozhodne většina občanů pro financování svých bytových potřeb pomocí stavebního spoření a možného úvěrů. Spořitelny by tak měly pracovat na jiném způsobu prosazení. Mírně může pomoci stavebnímu spoření zpřísnění podmínek pro získání úvěru či hypotéky. Zpřísněním se rozumí větší kontrola bonity klienta a nutnost naspořit určitou část cílové částky.

Pro některé klienty může být nekomfortní délka vázací lhůty. Pokud by si klient mohl bez větších poplatků vybrat finanční prostředky například po třech letech, určitě by oblíbenost stoupla.

Lepší marketing by stavebnímu spoření neuškodil. Vzhledem k relativně nízké finanční gramotnosti u občanů České republiky by mohla pomoci vzdělávací reklamní kampaň.

Stavební spořitelny by se také měly zaměřit na rodiče. Model spoření pro děti klidně už od narození funguje. Kdo by nechtěl spořit pro lepší budoucnost svých dětí. Využitelnost naspořených prostředků může být například na studium.

Možností pro zlepšení je tedy spousta:

1. Zvýšení úroků od spořitelny ve fázi spoření
2. Zvýšení státní podpory
3. Zkrácení vázací lhůty bez poplatků a ztráty podpory
4. Lepší marketing
5. Zaměření na rodiče

Pokud se stavební spořitelny pokusí o zlepšení zejména úroků z vkladů, vázací lhůty či se pokusí o jednání se státem o zvýšení státní podpory, můžou se těšit větší oblíbenosti produktu stavebního spoření.

## **4.2 Návrhy a doporučení pro investující**

I když stavebnímu spoření podle všech sledovaných ukazatelů, až na zvyšování cílové částky, klesá oblíbenost, je to stále investiční produkt s možným garantovaným úrokem až necelé 3 %. Výše 3 % v sobě zahrnuje státní příspěvek, úrok a možné bonusy. 3% garantovaný úrok budete hledat těžce. Proto je stavební spoření stále jedna z nejlepších možností pro investování bez rizika.

Pokud tedy klient nehodlá využít produktu s vyššími výdělky a s určitým rizikem (např. opce, podílové fondy nebo akcie), je pro něj stavební spoření výhodné právě z výše uvedených důvodů.

## 5 Závěr

Produkt stavebního spoření je na českém trhu již dlouhou dobu. Za tu dobu si stavební spoření vysloužilo pověst stabilního a nerizikového bankovní produktu k investování či financování vlastního bydlení. Jeho oblíbenost v průběhu sledovaného období kolísala. Počet nově uzavřených smluv je ukazatel, který můžeme využít i jako ukazatel oblíbenosti. Průběh křivky počtu smluv ukazuje velký nárůst v 90. letech s vrcholem kolem roku 2004. Velkým zásahem do dalšího vývoje oblíbenosti byla změna zákona právě v roce 2004. Ta měla za následek snížení státní podpory. Státní podpora je faktor silně ovlivňující vývoj stavebního spoření. Dá se konstatovat, že pokud se snižovala maximální možná státní podpora, snižovaly se i hodnoty ukazatelů vypovídajících o oblíbenosti stavebního spoření. Pouze výše cílové částky má vzrůstající tendenci.

K vývoji počtu úvěrů ze stavebního spoření nebo překlenovacích se dá říci, že mají v posledních letech klesající trend. Důvod proč tomu tak je, můžeme najít ve velice nízkých úrokových sazbách u hypotečních úvěrů. Hypotéka se proto stává možností číslo jedna pro financování vlastního bydlení.

Důležitým cílem této práce byla i predikce dalšího vývoje vybraných ukazatelů. Stavební spoření v současné době nejvíce ohrožují výše státní podpory a nízké úrokové sazby u hypoték. Pokud se tedy nezmění legislativa v oblasti stavebního spoření a nezmění se významně ekonomická situace, je předpokládán další pokles zájmu o stavební spoření.

Naději na zlepšení přinesl zákon z prosince 2016 o úvěrech, který zpřísnil podmínky pro získání úvěru. Právě náročnost získání úvěru by mohla hrát ve prospěch stavebnímu spoření, kde je již model spoření a následný zisk úvěru od počátku svého vzniku. Skutečný vliv tohoto zákona na příchod nových klientů do stavebních spořitelen se dá ale jen těžko předvídat.

Vzhledem k výše popsaným negativním faktorům by bylo dobré, kdyby stavební spořitelny více kladly důraz na to, že stavební spoření je produkt stabilní a nerizikový s garantovanými vysokými procenty úročení vložených finančních prostředků.

## Seznam použitých zdrojů

- (1) HINDLS, Richard. *Statistika pro ekonomy*. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.
- (2) KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
- (3) LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.
- (4) PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-292.
- (5) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- (6) Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.
- (7) Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů
  
- (8) *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/ceskomoravska-stavebni-sporitelna-a-s/>
- (9) *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>
- (10) *Stavební spořitelna české spořitelny* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- (11) *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>
- (12) *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
- (13) *Wüstenrot* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti#identifikacespolecnosti>
- (14) *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- (15) *Výhody a nevýhody stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17841-jake-jsou-vyhody-stavebniho-sporeni>
- (16) *Cíle AČSS* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>
- (17) *Evropské sdružení stavebních spořitel* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/mezinarodni-vztahy/>
- (18) *Legislativní úprava získání úvěru ze stavebního spoření* [online]. 11.3.2018 [cit. 2018-03-11]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17892-jaka-je-legislativni-uprava-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>
- (19) *Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření* [online]. 11.3.2018 [cit. 2018-03-11]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>

- (20) *Domeček* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
[https://www.google.cz/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwja3-fH14nWAhXFPBQKHS9MC\\_AQjRwIBw&url=https%3A%2F%2Fwww.chytryhonza.cz%2Fblog%2Ftag%2Fstavebni-sporeni%2F&psig=AFQjCNFQf5KoPFMNdgZrxKNrKYLpCfIJ9g&ust=150455102190](https://www.google.cz/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwja3-fH14nWAhXFPBQKHS9MC_AQjRwIBw&url=https%3A%2F%2Fwww.chytryhonza.cz%2Fblog%2Ftag%2Fstavebni-sporeni%2F&psig=AFQjCNFQf5KoPFMNdgZrxKNrKYLpCfIJ9g&ust=150455102190)
- (21) *Fáze spoření* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
<http://www.stavebky.cz/wp-content/themes/red/ilustrace/preklenovaci-uver.png>
- (22) *Logo Buřinka* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
<http://www.burinka.cz/img/cs/logo.png>
- (23) *Logo Modrá pyramida* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
[https://www.modrapyramida.cz/sites/all/themes/mp2015/hp2016\\_assets/images/mpss-logo\\_profile.png](https://www.modrapyramida.cz/sites/all/themes/mp2015/hp2016_assets/images/mpss-logo_profile.png)
- (24) *Logo Raiffeisen* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
[http://www.acss.cz/originaly/kategorie/34\\_19\\_original.jpg](http://www.acss.cz/originaly/kategorie/34_19_original.jpg)
- (25) *Logo Wüstenrot* [online]. In: . [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
[http://www.acss.cz/data/kategorie/37\\_22\\_vtextu.jpg](http://www.acss.cz/data/kategorie/37_22_vtextu.jpg)
- (26) *Logo ACSS* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
<https://img.firmy.cz/logo/medium/201202/2910/cf/4f4e04e1cf865c79bd260000?v=1>
- (27) *Logo EuBV* [online]. 14.3.2018 [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
<http://www.efbs.org/fileadmin/templates/bilder/kopf.jpg>
- (28) *Klouzavé průměry* [online]. [cit. 2018-03-14]. Dostupné z:  
<http://iastat.vse.cz/casovky/casovky8.htm>

## 6 Přílohy

Příloha 1 - Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření

období	počet	absolutní diference	druhá abs. diference	koeficeinet růstu	bazický index
<b>1997</b>	530 176	x	x	x	100%
<b>1998</b>	638 232	108 056	x	1,2038	120%
<b>1999</b>	906 867	268 635	160 579	1,4209	171%
<b>2000</b>	1 115 926	209 059	-59 576	1,2305	210%
<b>2001</b>	1 373 258	257 332	48 273	1,2306	259%
<b>2002</b>	1 293 890	-79 368	-336 700	0,9422	244%
<b>2003</b>	2 097 338	803 448	882 816	1,6210	396%
<b>2004</b>	314 650	-1 782 688	-2 586 136	0,1500	59%
<b>2005</b>	430 233	115 583	1 898 271	1,3673	81%
<b>2006</b>	516 385	86 152	-29 431	1,2002	97%
<b>2007</b>	579 730	63 345	-22 807	1,1227	109%
<b>2008</b>	705 463	125 733	62 388	1,2169	133%
<b>2009</b>	575 292	-130 171	-255 904	0,8155	109%
<b>2010</b>	532 765	-42 527	87 644	0,9261	100%
<b>2011</b>	410 461	-122 304	-79 777	0,7704	77%
<b>2012</b>	433 093	22 632	144 936	1,0551	82%
<b>2013</b>	449 588	16 495	-6 137	1,0381	85%
<b>2014</b>	481 439	31 851	15 356	1,0708	91%
<b>2015</b>	373 096	-108 343	-140 194	0,7750	70%
<b>2016</b>	403 259	30 163	138 506	1,0808	76%
<b>2017</b>	370 707	-32 552	-62 715	0,9193	70%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>14 161 141,0</b>	<b>-6 679,8</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 2 - Průměrná cílová částka u stavebního spoření

období	Objem (tisíce Kč)	absolutní diference	druhá abs. diference	koeficient růstu	bazický index
1997	143,2	x	x	x	100%
1998	145,3	2,1	x	1,0147	101%
1999	144,2	-1,1	-3,2	0,9924	101%
2000	139,4	-4,8	-3,7	0,9667	97%
2001	136,9	-2,5	2,3	0,9821	96%
2002	146,7	9,8	12,3	1,0716	102%
2003	200,5	53,8	44,0	1,3667	140%
2004	222,8	22,3	-31,5	1,1112	156%
2005	227,9	5,1	-17,2	1,0229	159%
2006	235,8	7,9	2,8	1,0347	165%
2007	284,9	49,1	41,2	1,2082	199%
2008	302,8	17,9	-31,2	1,0628	211%
2009	308,7	5,9	-12,0	1,0195	216%
2010	300,5	-8,2	-14,1	0,9734	210%
2011	346,2	45,7	53,9	1,1521	242%
2012	366,1	19,9	-25,8	1,0575	256%
2013	370,8	4,7	-15,2	1,0128	259%
2014	336,0	-34,8	-39,5	0,9061	235%
2015	371,1	35,1	69,9	1,1045	259%
2016	383,9	12,8	-22,3	1,0345	268%
2017	396,5	12,6	-0,2	1,0328	277%
2018					
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>5 113,7</b>	<b>12,7</b>	<b>x</b>	<b>1,0533</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 3 - Počet smluv ve fázi spoření

období	Počet smluv	absolutní diference	druhá abs. diference	řetězový index	bazický index
<b>1997</b>	1 967 849	x	x	x	100%
<b>1998</b>	2 371 816	403 967	x	1,2053	121%
<b>1999</b>	2 801 389	429 573	25 606	1,1811	142%
<b>2000</b>	3 424 580	623 191	193 618	1,2225	174%
<b>2001</b>	4 196 408	771 828	148 637	1,2254	213%
<b>2002</b>	4 870 620	674 212	-97 616	1,1607	248%
<b>2003</b>	6 300 831	1 430 211	755 999	1,2936	320%
<b>2004</b>	5 899 300	-401 531	-1 831 742	0,9363	300%
<b>2005</b>	5 573 874	-325 426	76 105	0,9448	283%
<b>2006</b>	5 297 522	-276 352	49 074	0,9504	269%
<b>2007</b>	5 132 595	-164 927	111 425	0,9689	261%
<b>2008</b>	5 070 510	-62 085	102 842	0,9879	258%
<b>2009</b>	4 926 183	-144 327	-82 242	0,9715	250%
<b>2010</b>	4 845 319	-80 864	63 463	0,9836	246%
<b>2011</b>	4 550 468	-294 851	-213 987	0,9391	231%
<b>2012</b>	4 316 999	-233 469	61 382	0,9487	219%
<b>2013</b>	4 066 684	-250 315	-16 846	0,9420	207%
<b>2014</b>	3 825 367	-241 317	8 998	0,9407	194%
<b>2015</b>	3 503 349	-322 018	-80 701	0,9158	178%
<b>2016</b>	3 312 077	-191 272	130 746	0,9454	168%
<b>2017</b>	3 212 427	-99 650	91 622	0,9699	163%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>86 253 740</b>	<b>70 749</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní



Příloha 4 - Přiznaná státní podpora

roky	Státní podpora (mln. Kč)	absolutní diference	druhá abs. diference	koeficient růstu	bazický index
<b>1997</b>	3,817	x	x	x	100%
<b>1998</b>	5,068	1,251	x	1,3277	133%
<b>1999</b>	6,393	1,325	0,074	1,2614	167%
<b>2000</b>	7,719	1,326	0,001	1,2074	202%
<b>2001</b>	9,313	1,594	0,268	1,2065	244%
<b>2002</b>	11,059	1,746	0,152	1,1875	290%
<b>2003</b>	13,261	2,202	0,456	1,1991	347%
<b>2004</b>	15,337	2,076	-0,126	1,1565	402%
<b>2005</b>	16,086	0,749	-1,327	1,0488	421%
<b>2006</b>	15,772	-0,314	-1,063	0,9805	413%
<b>2007</b>	14,976	-0,796	-0,482	0,9495	392%
<b>2008</b>	14,220	-0,756	0,040	0,9495	373%
<b>2009</b>	13,262	-0,958	-0,202	0,9326	347%
<b>2010</b>	11,743	-1,519	-0,561	0,8855	308%
<b>2011</b>	10,729	-1,014	0,505	0,9137	281%
<b>2012</b>	5,290	-5,439	-4,425	0,4931	139%
<b>2013</b>	4,953	-0,337	5,102	0,9363	130%
<b>2014</b>	4,761	-0,192	0,145	0,9612	125%
<b>2015</b>	4,562	-0,199	-0,007	0,9582	120%
<b>2016</b>	4,280	-0,282	-0,083	0,9382	112%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>193</b>	<b>0,024</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 5 - Průměrná státní podpora na smlouvu

roky	Prům. státní podpora na smlouvu v Kč	absolutní diference	druhá abs. diference	koeficient růstu	bazický index
<b>1997</b>	2 795	x	x	x	100,0%
<b>1998</b>	2 803	8	x	1,0029	100,3%
<b>1999</b>	2 795	-8	-16	0,9971	100,0%
<b>2000</b>	2 874	79	87	1,0283	102,8%
<b>2001</b>	2 956	82	3	1,0285	105,8%
<b>2002</b>	3 138	182	100	1,0616	112,3%
<b>2003</b>	3 159	21	-161	1,0067	113,0%
<b>2004</b>	3 256	97	76	1,0307	116,5%
<b>2005</b>	3 242	-14	-111	0,9957	116,0%
<b>2006</b>	3 173	-69	-55	0,9787	113,5%
<b>2007</b>	3 090	-83	-14	0,9738	110,6%
<b>2008</b>	2 927	-163	-80	0,9472	104,7%
<b>2009</b>	2 776	-151	12	0,9484	99,3%
<b>2010</b>	2 631	-145	6	0,9478	94,1%
<b>2011</b>	1 324	-1 307	-1 162	0,5032	47,4%
<b>2012</b>	1 312	-12	1 295	0,9909	46,9%
<b>2013</b>	1 316	4	16	1,0030	47,1%
<b>2014</b>	1 315	-1	-5	0,9992	47,0%
<b>2015</b>	1 327	12	13	1,0091	47,5%
<b>2016</b>	1 292	-35	-47	0,9736	46,2%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>49 501</b>	<b>-79,1</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 6 - Počty poskytnutých úvěrů – ze stavebního spoření a překlenovací

období	Počet úvěrů celkem	absolutní diference	druhá abs. diference	řetězový index	bazický index
<b>1997</b>	81 870	x	x	x	100%
<b>1998</b>	187 245	105 375	x	2,2871	229%
<b>1999</b>	286 942	99 697	-5 678	1,5324	350%
<b>2000</b>	373 463	86 521	-13 176	1,3015	456%
<b>2001</b>	465 824	92 361	5 840	1,2473	569%
<b>2002</b>	568 920	103 096	10 735	1,2213	695%
<b>2003</b>	685 740	116 820	13 724	1,2053	838%
<b>2004</b>	786 483	100 743	-16 077	1,1469	961%
<b>2005</b>	857 875	71 392	-29 351	1,0908	1048%
<b>2006</b>	900 653	42 778	-28 614	1,0499	1100%
<b>2007</b>	942 944	42 291	-487	1,0470	1152%
<b>2008</b>	971 176	28 232	-14 059	1,0299	1186%
<b>2009</b>	988 353	17 177	-11 055	1,0177	1207%
<b>2010</b>	993 357	5 004	-12 173	1,0051	1213%
<b>2011</b>	956 659	-36 698	-41 702	0,9631	1169%
<b>2012</b>	894 358	-62 301	-25 603	0,9349	1092%
<b>2013</b>	815 160	-79 198	-16 897	0,9114	996%
<b>2014</b>	752 558	-62 602	16 596	0,9232	919%
<b>2015</b>	695 439	-57 119	5 483	0,9241	849%
<b>2016</b>	650 214	-45 225	11 894	0,9350	794%
<b>2017</b>	612 982	-37 232	7 993	0,9427	749%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>13 855 233</b>	<b>29 913</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 7 - Počty poskytnutých úvěrů – ze stavebního spoření a překlenovací

období	Počet úvěrů ze stavebního spoření	absolutní diference	druhá abs. diference	řetězový index	bazický index
<b>1997</b>	21 554	x	x	x	100%
<b>1998</b>	70 377	48 823	x	3,2651	327%
<b>1999</b>	167 687	97 310	48 487	2,3827	778%
<b>2000</b>	262 259	94 572	-2 738	1,5640	1217%
<b>2001</b>	346 145	83 886	-10 686	1,3199	1606%
<b>2002</b>	420 929	74 784	-9 102	1,2160	1953%
<b>2003</b>	488 850	67 921	-6 863	1,1614	2268%
<b>2004</b>	549 698	60 848	-7 073	1,1245	2550%
<b>2005</b>	582 867	33 169	-27 679	1,0603	2704%
<b>2006</b>	587 501	4 634	-28 535	1,0080	2726%
<b>2007</b>	580 352	-7 149	-11 783	0,9878	2693%
<b>2008</b>	569 870	-10 482	-3 333	0,9819	2644%
<b>2009</b>	565 485	-4 385	6 097	0,9923	2624%
<b>2010</b>	564 633	-852	3 533	0,9985	2620%
<b>2011</b>	552 999	-11 634	-10 782	0,9794	2566%
<b>2012</b>	521 312	-31 687	-20 053	0,9427	2419%
<b>2013</b>	471 441	-49 871	-18 184	0,9043	2187%
<b>2014</b>	425 508	-45 933	3 938	0,9026	1974%
<b>2015</b>	380 873	-44 635	1 298	0,8951	1767%
<b>2016</b>	339 809	-41 064	3 571	0,8922	1577%
<b>2017</b>	307 668	-32 141	8 923	0,9054	1427%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>8 470 149</b>	<b>16 750</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní

Příloha 8 - Počty poskytnutých úvěrů – ze stavebního spoření a překlenovací

období	Počet překlenovacích úvěrů	absolutní diference	druhá abs. diference	řetězový index	bazický index
<b>1997</b>	60 316	x	x	x	100%
<b>1998</b>	116 868	56 552	x	1,9376	194%
<b>1999</b>	119 255	2 387	-54 165	1,0204	198%
<b>2000</b>	111 204	-8 051	-10 438	0,9325	184%
<b>2001</b>	119 679	8 475	16 526	1,0762	198%
<b>2002</b>	147 991	28 312	19 837	1,2366	245%
<b>2003</b>	196 890	48 899	20 587	1,3304	326%
<b>2004</b>	236 785	39 895	-9 004	1,2026	393%
<b>2005</b>	275 008	38 223	-1 672	1,1614	456%
<b>2006</b>	313 152	38 144	-79	1,1387	519%
<b>2007</b>	362 592	49 440	11 296	1,1579	601%
<b>2008</b>	401 306	38 714	-10 726	1,1068	665%
<b>2009</b>	422 868	21 562	-17 152	1,0537	701%
<b>2010</b>	428 724	5 856	-15 706	1,0138	711%
<b>2011</b>	403 660	-25 064	-30 920	0,9415	669%
<b>2012</b>	373 046	-30 614	-5 550	0,9242	618%
<b>2013</b>	343 719	-29 327	1 287	0,9214	570%
<b>2014</b>	327 050	-16 669	12 658	0,9515	542%
<b>2015</b>	314 566	-12 484	4 185	0,9618	522%
<b>2016</b>	310 405	-4 161	8 323	0,9868	515%
<b>2017</b>	305 314	-5 091	-930	0,9836	506%
<b>SUMA/PRŮMĚR</b>	<b>5 385 084</b>	<b>13 163</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Zdroj: MF ČR, zpracování vlastní