

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Diplomová práce**

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

**Bc. Jaroslava Krátká**

© 2020 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jaroslava Krátká

Hospodářská politika a správa  
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

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

Název anglicky

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

---

### Cíle práce

Cílem práce je statistická analýza vývoje stavebního spoření v České republice na základě vybraných relevantních ukazatelů, které budou hodnoceny pomocí statistických metod. Výsledkem bude identifikace ekonomických, legislativních, politických a sociálních faktorů působících na dynamiku ukazatelů. Součástí práce budou statistické předpovědi budoucího vývoje trhu se stavebním spořením.

### Metodika

Podkladové údaje budou získány z výročních zpráv stavebních spořitelen a z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem financí ČR a Asociací českých stavebních spořitelen. Výstupní data budou statisticky vyhodnocena pomocí metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram:

Studium dostupné literatury a odborných textů: 03/2019-09/2019

Předložení literární rešerše: 10/2019

Sběr dat a jejich analýza: 08/2019-01/2020

Předložení konečné podoby textu diplomové práce: 02/2020

## Doporučený rozsah práce

60-80 stran

## Klíčová slova

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

---

## Doporučené zdroje informací

DOUCHA, R.: Stavební spoření. Praha: Grada Publishing, 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.  
DOUCHA, R.: Stavební spoření: výhody a rizika. Praha: Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.  
HENDL, J.: Přehled statistických metod zpracování dat. Praha: Portál, 2006. ISBN 80-7367-123-9.  
HINDLS, R. *Statistika pro ekonomy*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.  
KIELAR, P.: Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.  
LUKÁŠ, V., KIELAR, P.: Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.  
PRČÍK, T.: Stavební spoření v kostce. Brno: ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

---

## Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

## Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

## Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2019

**prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2019

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2020

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Statistická analýza trhu se stavebním spořením v České republice a jeho perspektivy" 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 použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 2. 4. 2020

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala paní doc. Ing. Marii Prášilové, CSc., vedoucí diplomové práce, za odbornou pomoc a cenné rady v průběhu zpracování této diplomové práce.

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

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá statistickou analýzou vývoje stavebního spoření v České republice v letech 2003 až 2018. Součástí práce je popis principu stavebního spoření. Prostřednictvím statistických metod je popsán vývoj počtu nově uzavřených smluv, smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, průměrných cílových částek, reálně vyplacené státní podpory a průměrné výše státní podpory přiznané na smlouvu, výše naspořené částky, výše poskytnutých úvěrů a poměr úvěrů celkem a výše naspořené částky a statistické předpovědi budoucího vývoje trhu se stavebním spořením v České republice. Součástí práce je také porovnání a vývoj základních ukazatelů stavebního spoření jednotlivých stavebních spořitelů, porovnání počtu a objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2008 až 2018, včetně porovnání úrokových sazeb. Z predikce budoucího vývoje jednotlivých základních ukazatelů je proveden odhad budoucího vývoje trhu se stavebním spořením.

## Klíčová slova:

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

# **Statistical analysis of building society accounts market in the Czech Republic and its prospects**

## **Abstract**

The diploma thesis deals with statistical analysis of building societies market in the Czech Republic from 2003 to 2008. A part of the thesis is description of building society accounts principle. Through statistical methods is described a development of recently concluded contracts, contracts about building society in phase of saving, average finish sums, really disbursed state aid and average rate of state aid declared to contract, rate of saved sum, rate of granted credits and ratio of total amount of credits to rate of saved sum and statistical prediction of future market development with building society accounts in Czech Republic. A part of the thesis is too comparison and development of fundamental building society account indexes of individual building societies. Number comparison with dimension of contracts that were granted by building societies and mortgage banks from 2008 to 2018 including comparison of interest rates. From prediction of the future development of individual basic indicators is made an estimate of future market development with building society account.

## **Keywords:**

building society, building society account, financial market, saving, housing, state aid, spanning credit, finish sum, housing equipment, interest rate, statistical analysis, timelines

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1	Cíl práce.....	13
2.2	Metodika práce .....	13
2.2.1	Elementární charakteristiky časových řad .....	13
2.2.2	Modely časových řad .....	14
<b>3</b>	<b>Teoretická východiska .....</b>	<b>17</b>
3.1	Finanční produkty pro financování vlastního bydlení.....	17
3.2	Stavební spoření .....	19
3.2.1	Historie stavebního spoření.....	19
3.3	Vznik a vývoj stavebního spoření v České republice.....	20
3.4	Základní charakteristika stavebního spoření .....	21
3.4.1	Účastník stavebního spoření .....	22
3.4.2	Smlouva o stavebním spoření .....	22
3.4.3	Cílová částka .....	23
3.4.4	Státní podpora .....	24
3.4.5	Tarifní stavebního spoření.....	25
3.4.6	Fáze stavebního spoření .....	25
3.4.7	Překlenovací úvěr.....	26
3.4.8	Poplatky a úrokové sazby.....	27
3.4.9	Vázací doba .....	28
3.4.10	Účelové využití .....	28
3.4.11	Daňové zvýhodnění.....	29
3.4.12	Ukončení smlouvy o stavebním spoření .....	29
<b>4</b>	<b>Charakteristika současného trhu se stavebním spořením</b> Chyba! Záložka není definována.	
4.1	Stavební spořitelny v České republice .....	32
4.1.1	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. ....	32
4.1.2	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ....	33
4.1.3	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. ....	33
4.1.4	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. ....	33
4.1.5	Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. ....	34
<b>5</b>	<b>Analýza trhu se stavebním spořením.....</b>	<b>35</b>
5.1	Analýza základních ukazatelů vývoje stavebního spoření .....	35



5.2	Porovnání stavebních spořitelen v České republice .....	63
5.2.1	Počet nově uzavřených smluv .....	63
5.2.2	Celkový objem úvěrů .....	66
5.3	Porovnání hypotečních úvěrů na bydlení a úvěrů stavebních spořitelen .....	68
5.4	Perspektivy dalšího vývoje trhu se stavebním spořením.....	72
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>75</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>80</b>
<b>8</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>83</b>

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Elementární charakteristiky počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2003 až 2018

Tabulka 2 - Elementární charakteristiky počtu smluv ve fázi spoření v letech 2003 – 2018

Tabulka 3 - Ukazatele trendových funkcí počtu smluv ve fázi spoření

Tabulka 4 - Elementární charakteristiky průměrné cílové částky v letech 2003 – 2018

Tabulka 5 - Ukazatele trendových funkcí průměrné cílové částky

Tabulka 6 - Elementární charakteristiky reálně vyplacené státní podpory v letech 2003 - 2018

Tabulka 7 - Ukazatele trendových funkcí reálně vyplacené státní podpory

Tabulka 8 - Elementární charakteristiky průměrné státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření v letech 2003 – 2017

Tabulka 9 - Elementární charakteristiky naspořené částky v letech 2003 – 2017

Tabulka 10 - Ukazatele trendových funkcí naspořené částky

Tabulka 11 - Elementární charakteristiky poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018

Tabulka 12 - Ukazatele trendových funkcí Úvěrů ze stavebního spoření

Tabulka 13 - Elementární charakteristiky poskytnutých Překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018

Tabulka 14 - Ukazatele trendových funkcí Překlenovacích úvěrů

Tabulka 15 - Poměr úvěrů a naspořené částky v letech 2003 až 2018

Tabulka 16 - Ukazatele trendových funkcí naspořené částky

Tabulka 17 - Základní charakteristiky počtu nově uzavřených smluv ve sledovaném období rok 2003 až 2018

Tabulka 18 - Základní charakteristiky celkového objemu poskytnutých úvěrů ve sledovaném období rok 2003 až 2018 v mld. Kč

Tabulka 19 – Počet úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018

Tabulka 20 – Objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2008 až 2018

Tabulka 21 – Průměrné roční úrokové sazby v letech 2008 až 2018

## **Seznam grafů**

Graf 1 – Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2003 až 2018

Graf 2 – Vývoj počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření v letech 2003 – 2018

Graf 3 – Průměrná cílová částka v letech 2003 – 2018

Graf 4 – Reálně vyplacená státní podpora v letech 2003 – 2018

Graf 5 – Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření v letech 2003 až 2017

Graf 6 – Naspořená částka v letech 2003 – 2017

Graf 7 - Objem poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 – 2018 v mld. Kč.

Graf 8 - Počet poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 – 2018

Graf 9 - Objem poskytnutých Překlenovacích úvěrů (v mld. Kč)

Graf 10 - Počet poskytnutých Překlenovacích úvěrů

Graf 11 - Poměr úvěrů celkem a naspořené částky

Graf 12 - Počet nově uzavřených smluv v letech 2003 až 2018

Graf 13 - Celkový objem úvěrů v letech 2003 až 2018

Graf 14 - Porovnání stavebních spořitelny - rok 2018

Graf 15 - Porovnání počtu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018

Graf 16 - Vývoj objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018

Graf 17 - Roční průměrné úrokové sazby úvěrů na bydlení za období 2008 až 2018

# 1 Úvod

Stavební spoření je jedním z nástrojů financování bytové výstavby, pomocí kterého lze získat prostředky na nákup nebo výstavbu vlastní nemovitosti. Prostřednictvím tohoto produktu lze získat zajímavé výnosy a také bezpečně ukládat úspory. Mít vlastní bydlení je prioritou každého člověka, patří mezi základní lidské potřeby, zajišťuje mu jistotu, stabilitu a pocit bezpečí. Je proto zřejmé, že se stavební spoření stalo oblíbeným nástrojem k získání prostředků na financování bydlení. Je oblíben u nejen mladých lidí, kteří se snaží osamostatnit, ale i u starších generací, které tento produkt také využívají k řešení svých bytových potřeb. Historie vzniku současného principu stavebního spoření lze nalézt původně v Německu, již v roce 1921 zde začal fungovat podobný princip, na základě tzv. skupinového spoření. V České republice vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření až v roce 1993. Hlavní myšlenkou stavebního spoření je umožnit lidem získat finanční prostředky na bydlení za podmínek, které jsou výhodnější oproti jiným bankovním produktům, jako jsou například úvěry a hypotéky. Hlavním přínosem stavebního spoření je také fakt, že je finančně dostupný a prostřednictvím tohoto produktu může financovat své bydlení široká vrstva obyvatel. Významnou roli v oblíbenosti tohoto produktu sehrála i skutečnost, že stát v rámci aktivní bytové politiky poskytl státní podporu a tím podpořil rozvoj stavebního spoření v České republice a také poskytl nepřímou podporu prostřednictvím daňových úlev. Další výhodou tohoto produktu je skutečnost, že nám umožňuje nejen získat prostředky na financování vlastního bydlení, ale také možnost naspořit si za výhodných podmínek a to nejen sobě, ale i dětem. Systém stavebního spoření je také oblíbený pro svou jednoduchost, pro svou variabilitu, kdy nám nabízí více způsobů jeho využití podle aktuálních potřeb a v neposlední řadě pro svou stabilitu, bezpečnost a odolnost proti nepříznivým vlivům jako je například hospodářská krize a s ní spojené turbulence na akciových trzích klientů stavebních spořitelen. Zavedení stavebního spoření se stalo jedním z nejúspěšnějších nástrojů bytové politiky v České republice po roce 1989.

Zákon o stavebním spoření byl, od té doby co vstoupil v platnost, několikrát novelizován. V průběhu let došlo ke snížení státní podpory a také k prodloužení vázací lhůty, stavební spoření je ale pořád, a to navzdory změnám, výhodným a oblíbeným finančním produktem.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem diplomové práce je hodnocení dosavadního vývoje stavebního spoření v České republice, v letech 2003 až 2018 na základě vybraných relevantních ukazatelů pomocí statistických metod. Jedná se o počet nově uzavřených smluv a smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, průměrná cílová částka, reálně vyplacená státní podpora a průměrná výše státní podpory přiznané na smlouvu, výše naspořené částky, výše poskytnutých úvěrů a poměr úvěrů celkem. V řešení budou hledány ekonomické, legislativní, politické a sociálních faktory působících na dynamiku ukazatelů. V závěru práce budou provedeny statistické předpovědi budoucího vývoje trhu se stavebním spořením pomocí trendových funkcí. Výsledkem bude odhad budoucího vývoje trhu se stavebním spořením, jeho perspektivy a návrhy řešení.

### **2.2 Metodika práce**

Diplomové práce je rozdělena na dvě části - teoretická východiska a vlastní práce. Teoretická část práce bude zpracována na základě knižních publikací vztahujících se k dané tematice, zákonů a internetových stránek věnujících se tématu stavebního spoření. Vlastní práce bude vycházet z veřejně dostupných dat získaných z výročních zpráv stavebních spořitelů, z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem financí, Ministerstvem pro místní rozvoj, Česko národní bankou a Asociací českých stavebních spořitelů. Výstupní data budou statisticky vyhodnocena pomocí metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

#### **2.2.1 Elementární charakteristiky časových řad**

Prvotním cílem analýzy časových řad je získat představu o charakteru procesu, který časová řada reprezentuje. Mezi základní metody patří vizuální analýza ukazatele, pomocí které můžeme určit např. periodicky se opakující změny nebo rozpoznat dlouhodobou tendenci v průběhu časové řady. Vývoj ukazatele jde dále popsat také pomocí elementární charakteristiky časových řad, mezi které patří diference různého řádu, tempa růstu a průměrná tempa růstu a průměry hodnot [9].

Pro zpracování diplomové práce jsou použity následující elementární charakteristiky časových řad:

### **První absolutní diference ( $dy_t$ )**

První absolutní diference ukazuje přírůstek nebo úbytek ukazatele ( $y_t$ ) oproti ukazateli v předchozím roce ( $y_{t-1}$ ):

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

### **Tempo růstu ( $k_t$ )**

Tempo růstu je hodnota vyjádřená v procentech ukazuje relativní tempo růstu daného ukazatele:

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \cdot 100\% \quad t = 2, 3, \dots, n$$

### **Průměrný koeficient růstu ( $\bar{k}$ )**

Průměrný koeficient je geometrickým průměrem jednotlivých temp růstu za celou časovou řadu:

$$\bar{k} = \sqrt[n]{k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n}, \quad \bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}} \quad [9].$$

## **2.2.2 Modely časových řad**

V časových řadách se rozlišují čtyři složky, a to trendová, sezónní, cyklická a náhodná:

- **trendová složka** - vyjadřuje dlouhodobou tendenci vývoje ukazatelů,
- **sezónní složka** – vyskytuje se u časových řad s periodicitou kratší než jeden rok, jedná se o pravidelně se opakující odchylku,

- **cyklická složka** – vyjadřuje dlouhodobé kolísání okolo trendu s periodicitou delší než jeden rok,
- **náhodná složka** – vyjadřuje veličinu, kterou není možné popsat žádnou funkcí času. Jedná se o složku, která zbývá po vyloučení trendové, sezónní a cyklické složky [9].

## Trendová funkce

Jedním z nejdůležitějších úkolů analýzy časových řad je popis tendence vývoje sledovaného ukazatele. V oblasti analýzy se využívá velké množství trendových funkcí. [9]

V diplomové práci byly k analýze využity tyto funkce:

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

Jak zvolená trendová funkce odpovídá skutečným hodnotám časové řady, se zjistí pomocí indexu determinace:

$$I^2 = 1 - \frac{\sum (y_t - y'_t)^2}{\sum (y_t - \bar{y}_t)^2},$$

Hodnota indexu determinace by se měla co nejvíce blížit jedné. Čím blíže k jedné, tím přesněji model vystihuje zkoumaný jev.

## Predikce budoucího vývoje

Prostřednictvím analýzy časových řad můžeme předpovědět budoucí vývoj sledovaného jevu. K odhadu budoucích hodnot, neboli, k predikci budoucího vývoje sledovaného ukazatele je v práci použita bodová predikce a intervalová predikce. Bodové a intervalové odhady konkrétní číslo blíží se skutečné hodnotě a intervalový odhad, ve kterém se odhadnutý ukazatel s předem zvolenou pravděpodobností, bude nacházet.

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

### **3 Teoretická východiska**

#### **3.1 Finanční produkty pro financování vlastního bydlení**

V případě financování vlastního bydlení se jedná o významnou a dlouhodobou investici. Jednotlivé peněžní ústavy nabízejí mnoho finančních produktů pro financování vlastního bydlení. Investice a jejich výše bývá ovlivněna ekonomickou situací. Ekonomiku státu (národohospodářství) představuje hospodářství celé země (domácností, podniků a státních institucí). Cílem národního hospodářství je především vyvážený ekonomický růst daného území, cenová stabilita a nízká nezaměstnanost. Ekonomickou situaci lze monitorovat prostřednictvím ekonomických ukazatelů. Jedním z ukazatelů je hrubý domácí produkt, je to klíčový ukazatel pro určení výkonnosti ekonomiky státu, tu lze vyjádřit celkovou hodnotou statků a služeb, které byly vyrobeny na určitém území a v určitém období. Dalším z klíčových ukazatelů je výše průměrné mzdy (příjem domácností) a míra nezaměstnanosti. Průměrnou měsíční mzdu v České republice počítá Český statistický úřad a představuje podíl mzdových prostředků, včetně všech příplatků, náhrad a odměn připadající na jednoho zaměstnance za měsíc. Její výše se liší podle regionů. Míru nezaměstnanosti sleduje ministerstvo práce a sociálních věcí, prostřednictvím údajů získaných z úřadů práce a Český statistický úřad šetřením v náhodně vybraných domácnostech. Míra nezaměstnanosti je také v každém regionu jinak velká. Investice občanů do vlastního bydlení je také dále ovlivňována fiskální politikou státu, která prostřednictvím legislativních opatření upravuje fungování tržního systému, zejména finančního trhu. Finanční trh je trh, kde se obchoduje s volnými finančními prostředky mezi ekonomickými subjekty na základě nabídky a poptávky. Dělí se na trh peněžní a kapitálový. V neposlední řadě mají také vliv na rozhodování občanů intervence České národní banky, která prostřednictvím základního nástroje měnové politiky ovlivňuje výši úrokových sazeb [6,7,8].

V České republice je vlastní bydlení financováno nejčastěji prostřednictvím hypotečního úvěru, stavebního spoření a v méně častých případech také prostřednictvím spotřebitelského úvěru [6].



### **3.1.1 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je takový úvěr, u kterého musí být zajištěna zástava k nemovitosti. Většinou bývá jako zástava využita financovaná nemovitost. Primárně je tento finanční produkt využíván za konkrétním účelem, a to k nákupu nemovitosti. Je ale možné poskytnout nemovitost jako zástavu při neúčelové hypotéce, jedná se o tzv. americkou hypotéku. Jedná se o dlouhodobý úvěr, doba splatnosti může činit až 40 let. Výhodou tohoto finančního produktu je nízký úrok a skutečnost, že nemovitost je pořízena prakticky ihned a nemusí se na ni dlouhodobě spořit. Dříve bankovní instituce poskytovaly hypoteční úvěry poskytovány pouze za účelem financování nemovitostí, ale dnes je již možné získat hypoteční úvěr, prakticky na cokoliv, což se ale odrazí na výši úrokové sazby. Pokud je za účelem financování nemovitosti zvolen hypoteční úvěr můžeme počítat s nejnižší úrokovou sazbou. Podmínkou, ale je zástava nemovitosti, kdy, v případě, že se hypotéka nebude splácet, banka může nemovitost prodat a získat tak peníze zpět. Další podmínkou je tzv. bonita klienta, přičemž skutečnost, zda je klient bonitní, posuzuje sama banka. Úvěr také musí být splacen dříve, než klient dosáhne důchodového věku. Výše úrokové sazby se odvíjí od délky fixace, což je doba, ve které klient platí dohodnutou úrokovou sazbu. Obvykle se doba fixace volí 5letá, ale lze si stanovit i 20 let. Pokud chce mít klient jistotu neměnné sazby po delší dobu, musí počítat s vyšší úrokovou sazbou. Předčasné splacení úvěru, mimo dohodnuté období fixace, banka sice povolí, ale naúčtuje klientovi pokutu, je proto vhodné si pro mimořádnou splátku zvolit vhodnou dobu. Stát podporuje financování vlastního bydlení, a to jednak prostřednictvím daňových odpočtů, tj. možnosti odečíst si úroky z hypotéky od základu daně až do výše 300.000 Kč a formou úrokové dotace, která je ale určena pouze pro klienty mladší 36 let [6,7,8].

### **3.1.2 Bankovní úvěr**

Výhodou tohoto typu úvěru je, že klient může úvěr získat poměrně rychle, a to již při první návštěvě banky. Další výhodou tohoto úvěru je, že ho lze předčasně splatit bez poplatků. Nevýhodou je pak poměrně vysoký úrok a vysoké poplatky, neboť bankovní úvěry se využívají převážně na nákup spotřebního zboží a zpravidla bývají bezúčelové. Další nevýhodou je, že se jedná o krátkodobé úvěry od 1 roku do 10 let, což je s ohledem na tak významnou investici krátká doba. Ačkoliv mají banky v nabídce speciální spotřebitelský

úvěr na nákup nemovitosti s délkou splatnosti 20 let, úroky z tohoto úvěru jsou podstatně vyšší než úrok u splatnosti desetileté. Pro financování vlastního bydlení není tento typ úvěru příliš vhodný, využívají ho pouze ti klienti, kteří si chtějí nemovitost pořídit ihned a nemohou z nějakého důvodu získat výhodnější hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření [6].

### **3.1.3 Stavební spoření**

Tento finanční produkt, je pro financování vlastního bydlení nejvýhodnější. Vlastně vznikl právě za tímto účelem. Primárně funguje tak, že si část finančních prostředků klient nejprve naspoří a na nákup nemovitosti použije jak vlastní naspořené prostředky, tak i prostředky z cizích zdrojů. Současně, ale nabízí i variantu financování pro ty klienty, kteří si chtějí pořídit nemovitost ihned, prostřednictvím překlenovacího úvěru. Variantu má dokonce také pro ty, kteří chtějí pouze výhodně spořit. Výhoda tohoto produktu spočívá v tom, že klientovi je k naspořeným prostředkům připisován výhodný úrok a státní podpora, která činí 2 000,- Kč. Další výhodou je nízká úroková sazba při čerpání úvěru a skutečnost, že zástava nemovitosti není podmínkou, dále pak variabilita produktu, jeho dostupnost pro široký rozsah klientů a v neposlední řadě daňové zvýhodnění, kdy si klient může od základu daně odečíst úroky z úvěru až do výše 300.000 Kč [3,4,5].

## **3.2 Stavební spoření**

### **3.2.1 Historie stavebního spoření**

Počátek stavebního spoření je obvykle kladen do Anglie, kde v roce 1775 v Birminghamu vzniklo sdružení Ketley's Building Society. Sdružení fungovalo na velmi jednoduchém principu, kdy si jednotliví členové začali společně spořit na nemovitost. Po naspoření potřebné částky ke koupi první nemovitosti byl jeden z nich vylosován a za naspořené peníze si pořídit nemovitost. Všichni, včetně toho vylosovaného, spořili dál. Po té, co se nashromáždil další příslušný obnos peněz, proběhlo další losování a další člen sdružení si mohl pořídit svou nemovitost. Tímto způsobem vše pokračovalo, dokud všichni členové sdružení nevlastnili svou vysněnou nemovitost. Ti co byli vylosováni hned na začátku, získali výhodu v tom, že si mohli pořídit nemovitost dříve, než by si na ni našetřili a ten poslední sice žádnou výhodu nezískal, ale zase si nijak nepohoršil. Vzájemná pomoc

a spolupráce byla jedním ze způsobů, jak nashromáždit potřebné prostředky nejen na financování bydlení, ale také na rozvoj podnikání drobných živnostníků. Není proto divu, že se tento model spoření rozšířil i do dalších zemí. Mnohaletou historii má stavební spoření také v Německu a Rakousku. V Německu vzniklo stavební spoření po první světové válce, během poválečné rekonstrukce. První sdružení provozující stavební spoření založil v roce 1921, v německé vesnici Wüstenrot, Georg Krapp. Sdružení sice muselo být z důvodu vysoké inflace, která znehodnotila vklady, rozpuštěno, ale o tři roky později bylo založeno znovu a již úspěšně. Systém spoření byl také založen na systému losování. Změny v systému spoření nastaly v roce 1925, kdy stavební spoření začaly poskytovat také bankovní instituce, které nahradily stávající systém spoření klasickým bankovním systémem, kdy si účastník spoření musel polovinu částky potřebné na bydlení naspořit sám a druhou polovinu mu zapůjčila banka prostřednictvím úvěru. V roce 1934 se účastníkům spoření dostalo první státní podpory. V tomto roce vstoupil v Německu v platnost zákon o daních z příjmů, který umožňoval účastníkům spoření snížit základ daně o prostředky vložené na účet stavebního spoření. V roce 1952 byla zavedena přímá státní podpora ve výši 25-35 % z ročně uspořené částky. Stavební spoření se stalo tak jedním z nástrojů, které pomohlo při obnově Německa zničeného druhou světovou válkou. Jelikož stavební spoření znamenalo zlepšení bytové situace pro obyvatele, a to dokonce i pro ty s nižšími příjmy připojili, se k systému stavebního spoření také další země jako je Rakousko, Chorvatsko, Maďarsko, Rumunsko, Slovensko a Česká republika [4,5].

### **3.3 Vznik a vývoj stavebního spoření v České republice**

Pozitivní zkušenosti s fungováním systému stavebního spoření vedly v 90. letech k zavedení tohoto bankovního produktu také do České republiky. Základní model byl převzat od sousedního Rakouska a Německa. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 vstoupil v platnost v dubnu roku 1993. Ještě v témže roce vznikly hned čtyři níže uvedené stavební spořitelny:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

V následujícím roce vznikly další dvě spořitelny:

- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- HYPO stavební spořitelna, a.s.

Stavební spořitelny v době svého vzniku zažily nečekaný a rychlý rozvoj, a to i přesto, že nabízely nový a neznámý produkt. U veřejnosti vyvolala možnost řešit svou bytovou situaci, pomocí tohoto stabilního nástroje, velký zájem. K úspěchu stavebního spoření také významně přispěla státní podpora, která byla v roce 1998 ještě rozšířena o možnost odečíst si zaplacené úroky z úvěru od daňového základu [3,4,5].

K vyvrcholení došlo v roce 2003, kdy bylo uzavřeno více jak dva milióny nových smluv o stavebním spoření, a to díky avizovanému snížení státní podpory u smluv uzavřených po 31. 12. 2003. Od roku 2008 působí v České republice jen pět stavebních pojišťoven, neboť došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny. Stavební spořitelny si tedy i v České republice vydobily své místo v systému financování bydlení. Dnes má v České republice uzavřené stavební spoření každý druhý občan.

### **3.4 Základní charakteristika stavebního spoření**

Stavební spoření je finanční produkt, který se specializuje přímo na financování bydlení. Je nastaven takovým způsobem, aby přístup k financování vlastního bydlení byl umožněn co nejširší skupině obyvatel. Smyslem stavebního spoření je v první řadě financování vlastního bydlení prostřednictvím vlastních finančních prostředků a cizích zdrojů, tedy vlastních úspor účastníka a následného čerpání úvěru. Stavební spoření, ale nabízí více variant a záleží na účastníkovi spoření, kterou si zvolí. První možností je, že si účastník spoření ukládá finanční prostředky u stavební spořitelny a během spoření čerpá státní podporu. Po naspoření minimální částky potřebné pro přidělení úvěru, tj. 40% cílové částky, získává účastník nárok na úvěr ve výši 60% cílové částky. Další variantou je, že účastník spoření chce pouze spořit, přičemž jeho motivací je čerpání státní podpory a úroků. O úvěr nemá zájem, spoření tedy skončí výpovědí účastníka, většinou po uplynutí vázací lhůty. Poslední možností je překlenovací úvěr pro ty účastníky spoření, kteří potřebují získat finanční prostředky pro řešení své bytové situace ihned. Jedná se o specifický úvěr stavební spořitelny tzv. druhý typ úvěru, který je účastníkovi poskytován ve fázi spoření, a to bez ohledu na splnění podmínek přidělení úvěru. Pomocí překlenovacího úvěru získá účastník

spoření celou cílovou částku potřebnou k financování vlastního bydlení. Stavební spoření je tedy produkt, který umožňuje reagovat na specifickou situaci jednotlivých účastníků stavebního spoření a nabídnout jim variantu potřebnou k získání prostředků na financování vlastního bydlení [3,4,5].

### **3.4.1 Účastník stavebního spoření**

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice, která má přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzická osoba, která sice není českým občanem, ale má povolení k trvalému pobytu. Smlouvu o stavebním spoření může také uzavřít právnická osoba, pokud má sídlo na území České republiky a identifikační číslo určené oprávněným orgánem České republiky. Rovněž nezletilá osoba má možnost uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Za tuto osobu však uzavírá smlouvu zákonný zástupce [5].

### **3.4.2 Smlouva o stavebním spoření**

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá mezi stavební spořitelnou a účastníkem spoření. Jedná se o dvoustranný právní akt, který probíhá ve dvou fázích, nejdříve budoucí účastník spoření sepíše návrh smlouvy a na stavební spořitelně je, aby návrh přijala. Po přijetí návrhu oznámí stavební spořitelna navrhovateli, že návrh smlouvy byl přijat. Den uzavření smlouvy je v drtivé většině případů stanoven na den, kdy stavební spořitelna návrh smlouvy přijala. Podle zákona o stavebním spoření musí smlouva obsahovat náležitosti jako je výše úrokové sazby, kterou se budou vklady účastníka spoření úročit a výši úrokové sazby z poskytnutého úvěru. [5] Kromě výše uvedeného smlouva o stavebním spoření dále obsahuje výši cílové částky, podmínky, které musí účastník splnit, aby získal úvěr, a způsob jakým bude úvěr splácen. Nejdůležitějším a klíčovým údajem ve smlouvě o stavebním spoření je cílová částka. Je to údaj, který nám říká výši finančního objemu, kterou účastník, díky stavebnímu spoření získá, tedy výše jím naspořených úspor plus výše poskytnutého úvěru. Od této částky se pak odvíjí výše splátky úvěru a výše měsíční úložky účastníka spoření. Úrokovou sazbu pro úročení vkladů a poskytnutých úvěrů pevně stanovuje zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tyto úroky představují pro účastníka spoření jednu z rozhodujících výhod. Už při podpisu smlouvy má

účastník spoření zaručenou pevnou úrokovou sazbu, nejen z vkladů, ale také při poskytnutí úvěru. Neméně důležitou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou podmínky pro přidělení. Jedná se o podmínky, které musí účastník spoření splnit, aby mu mohl být vyplacen úvěr. Zpravidla se jedná o podmínku dosáhnout předepsaného hodnotícího čísla a naspořit určenou částku. Smlouva o stavebním spoření dále obsahuje způsob, jakým bude úvěr ze stavebního spoření splácen, ten je splácen měsíčně a výše splátky zahrnuje jak úrok, tak jistinu. To je pro účastníka spoření výhodné neboť již předem zná výši splátky úvěru, pro případ, že by se rozhodl úvěr čerpat. Výše splátky úvěru je ve smlouvě uvedena jako minimální a účastník spoření si může s ohledem na svůj měsíční rozpočet nastavit výši splátek sám a doplatit úvěr dříve. Toto, ale není možné naopak, stavební spořitelna nesmí vyžadovat vyšší částku splátek než tu, která je uvedena ve smlouvě. [3] Za uzavření smlouvy o stavebním spoření se platí poplatek. Jedná se o jednorázový poplatek, který zpravidla činí jedno procento z cílové částky. [6] Stavební spořitelny, ale za účelem zvýšení prodeje tohoto finančního produktu, často poskytují různé akční nabídky a slevy z tohoto poplatku. Přílohou smluv o stavebním spoření jsou Všeobecné obchodní podmínky, které si stavební spořitelna sestavuje sama v souladu se zákonem o stavebním spoření a které musí schválit Ministerstvo financí České republiky. Obsahují zejména postupy při vyřizování smluv, strukturu stavebního spoření, druhy stavebního spoření a řízení při navrácení vkladu vypovězených smluv [1,5].

### **3.4.3 Cílová částka**

Cílovou částku si účastník spoření určí již při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jedná se o celkovou sumu peněz, kterou bude moci účastník řízení ze smlouvy o stavebním spoření čerpat a jejím prostřednictvím financovat koupi vlastní nemovitosti. Skládá se z několika částí, jednak z vlastních vkladů, neboli z naspořené částky účastníka spoření, z úroků z těchto vkladů, dále pak ze státní podpory, úroku ze státní podpory a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou. Jakou výši cílové částky si účastník spoření zvolí, záleží na tom, na jaký záměr chce stavební spoření využít a také na jeho finančních možnostech. Stavební spořitelny si určují minimální výši cílové částky, ale maximální výše je neomezená. Výši cílové částky by si měl každý účastník spoření dobře promyslet, neboť se od této částky odvíjí poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí

zpravidla jedno procento, výše měsíčních vkladů, které bude účastník spoření ukládat (0,3 – 0,7 % z cílové částky) a v neposlední řadě také výše měsíčních splátek úvěru. V případě, že v průběhu spoření dojde k jakékoliv změně ze strany účastníka spoření, například ke změně předpokládaných záměrů a cílů nebo ke změně finanční situace, lze výši cílové částky změnit, a to na základě písemné dohody uzavřené mezi účastníkem spoření a stavební spořitelnou. Lze tak učinit pouze do okamžiku přidělení cílové částky. Cílovou částku také nelze tzv. „přespořit“ tzn., že naspořená částka nesmí převýšit částku cílovou. V případě, že nastane tato situace, musí účastník spoření cílovou částku navýšit, nebo ji stavební spořitelna automaticky navýší sama. [1,2,5] V okamžiku, kdy skončí fáze spoření a začne fáze úvěrová, dochází k přidělení cílové částky. Aby ale byla cílová částka přidělena, musí účastník spoření splnit tři podmínky. První podmínkou je dodržet minimální dobu spoření, která nesmí kratší než 24 měsíců, další podmínkou je naspoření minimální částky potřebné pro přidělení, která obvykle činí 40 % cílové částky a poslední podmínkou je dosažení stanoveného hodnotícího čísla, což je parametr, na základě kterého se hodnotí délka a intenzita spoření [3].

#### **3.4.4 Státní podpora**

Státní podpora hraje v systému stavebního spoření významnou roli. Je jedním z nástrojů bytové politiky, pomáhá vytvořit vhodné podmínky pro financování bytových potřeb občanů České republiky. Státní podpora je poskytována prostřednictvím záloh a na účet stavebního spoření a je připisována jednou ročně. Výše státní podpory byla v minulých letech několikrát snížena, podle zákona o stavebním spoření činí v současnosti výše státní podpory 10 % z uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč, což znamená, že maximální roční výše státní podpory je 2 000 Kč [1,3,12]. Státní podpora není vyplácena automaticky, o státní podporu žádá účastník spoření v okamžiku sepsání návrhu smlouvy o stavebním spoření. Aby mohla být státní podpora vyplacena, musí účastník spoření splnit zákonem stanovené podmínky. Účastník spoření musí dodržet vázací dobu v délce 6 let a v této době s finančními prostředky nesmí disponovat, nebo pokud do 6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření čerpal úvěr ze stavebního spoření a čerpané prostředky použil na financování svých bytových potřeb [12].

### 3.4.5 Tarify stavebního spoření

Tarify, varianty, či tarifní varianty stavebního spoření jsou důležité pro zajištění rovnováhy a mezi vklady účastníků a poskytovanými úvěry a udržení stability stavebních spořitelen. [3] Jedná se o parametr, který spolu s cílovou částkou ovlivňuje celkové nastavení smlouvy o stavebním spoření. Podle toho jaký tarif si zvolíme (například rychlý, standardní nebo pomalý) se bude odvíjet výše minimálních měsíčních vkladů, koeficient hodnotícího čísla, výše splátek úvěru a také doba splatnosti úvěru. Informace o tarifech stavebního spoření nalezneme ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny [5].

### 3.4.6 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření se skládá ze dvou fází, nejprve musí dojít k nashromáždění vlastních prostředků, o této fázi se hovoří jako o fázi spořicí a po naspoření potřebné částky může dojít k čerpání úvěru, přičemž tato fáze se nazývá fáze úvěrová.

#### **Spořicí fáze**

Počátek vzniku spořicí fáze nastává dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření, ve které je stanovena jednak výše úroků, kterou se budou vklady účastníka spoření úročit, ale i výše úrokové sazby z poskytnutého úvěru. Spořicí fáze není časově omezena, účastník spoření může finanční prostředky ukládat na účet buďto měsíčně, což je asi nejčastější způsob, ale také může spořit formou například ročních vkladů. Další z možností je jednorázový vklad, kdy účastník spoření v počátku této fáze vloží na účet stavebního spoření celou částku. Účastník spoření může také spořit vyšší nadlimitní částku, ale za podmínky, že naspořená částka nepřesáhne částku cílovou. Nárok na státní podporu bude mít účastník spoření pouze, pokud dodrží vázací dobu, která podle zákona o stavebním spoření činí 6 let. V případě, že je spořicí fáze ukončena dříve má účastník spoření nárok na státní podporu jen v případě, že získá úvěr a finanční prostředky použije na financování bytových potřeb. K ukončení spořicí fáze může dojít několika způsoby, jednak poskytnutím úvěru ze stavebního spoření, výpovědí smlouvy o stavebním spoření, přidělením cílové částky v případě překlenovacího úvěru, vyplacením úspor na základě přidělení cílové částky a úmrtím účastníka spoření. Vedení vkladového (spořicího) účtu je zpoplatněno, jedenkrát do roka stavební spořitelny posílají účastníkům spoření výpis vkladového účtu



s informacemi o konečném zůstatku účtu a o připsané výši úroků státní podpory a úroků z vkladů [3,5].

## **Úvěrová fáze**

Pokud účastník spoření splní všechny stanovené podmínky (naspoření cílové částky 40%, dodržení minimální doby spoření, dosažení hodnotícího čísla) a rozhodne se využít nabídky na získání úvěru, postupuje se v praxi tak, že účastník spoření uzavře se stavební spořitelnou úvěrovou smlouvu a poté mu je přidělena cílová částka. Po přidělení cílové částky jsou účastníkovi spoření prakticky ihned vyplaceny jeho naspořené vklady, včetně úvěru. Podmínkou k získání úvěru je také to, že finanční prostředky musí být prokazatelně použity pouze a jenom na financování bytových potřeb. Co konkrétně lze zahrnout pod pojem bytové potřeby jasně definuje zákon o stavebním spoření. Mezi nejčastější patří výstavba rodinného domu, změna stavby na rodinný dům, koupě rodinného domu nebo bytu a koupě pozemku v souvislosti s výstavbou rodinného domu. Úvěr je splácen v měsíčních splátkách, výše splátky a úroková sazba je přesně stanovena, a to již v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření. Naopak doba splatnosti úvěru není v okamžiku uzavření smlouvy stanovena, neboť se odvíjí od výše poskytnutého úvěru. Úvěrová fáze končí splacením úvěru. Úvěr může být splacen dokonce i v předstihu, aniž by za to účastníkovi spoření hrozil finanční postih [3,5,12].

### **3.4.7 Překlenovací úvěr**

V případě, že účastník spoření potřebuje finanční prostředky k financování vlastního bydlení okamžitě a nemůže čekat, než si naspoří potřebnou částku, aby mohl úvěr získat, existuje možnost získání finančních prostředků prostřednictvím tzv. překlenovacího úvěru. Je to dočasný úvěr určený na překlenutí doby, než bude účastníkovi spoření přidělena cílová částka, finanční prostředky na bytové potřeby jsou tedy účastníkovi spoření poskytnuty již v průběhu spořicí fáze. Smlouvu o překlenovacím úvěru lze uzavřít v jakékoliv fázi spoření tzn., že překlenovací úvěr mohou získat i ti účastníci spoření, kteří nemají vůbec nic naspořeno a smlouvu o překlenovacím úvěru uzavřou prakticky ve stejný den jako smlouvu o stavebním spoření. Délka trvání překlenovacího úvěru je tedy různá, může trvat jen několik dnů anebo celou fázi spoření. Výše finančních prostředků získaných

prostřednictvím překlenovacího úvěru v převážné většině případů odpovídá výši cílové částky [3,5]. Aby účastník spoření, mohl získat překlenovací úvěr, musí splnit několik podmínek:

1. uzavření smlouvy o stavebním spoření,
2. uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru,
3. uložení dokladů k prokázání účelovosti,
4. doložení platební schopnosti dlužníka,
5. zajištění návratnosti překlenovacího úvěru. [1].

Překlenovací úvěr je splacen jednorázově, a to v okamžiku, kdy dojde k naspoření předmětného obnosu peněz a k přidělení cílové částky. Do té doby účastník spoření hradí pouze úroky, a to nikoliv pouze z překlenovacího úvěru, ale z celé cílové částky. Zákon o stavebním spoření úrokovou sazbu překlenovacího úvěru nijak nereguluje, a proto se může výše úrokové sazby měnit a může také dojít ke změně výše měsíční platby [3,5].

### **3.4.8 Poplatky a úrokové sazby**

Výše úrokové sazby z vkladů a z úvěrů musí být dle § 5 zákona o stavebním spoření stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření. Toto ustanovení se nevztahuje na překlenovací úvěr, tam je výše úrokové sazby libovolná. Pouze v případě, že účastník stavebního spoření nechce čerpat úvěr a současně již uplynula vázací doba v délce 6 let, může stavební spořitelna změnit výši úrokové sazby z vkladů. Zákon o stavebním spoření rovněž stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru nesmí převýšit 3 procentní body [12]. V době kdy stavební spořitelny vznikly (v roce 1993) výše úrokových sazeb byla u všech stavebních spořitelen stejná, vklady byly úročeny 3 % a úvěry 6%. Postupně, ale docházelo k jejich snižování, v současné době se úroková sazba z úvěru pohybuje od 2,99 % a u úrokové sazby z vkladů může roční zhodnocení činit až 3,5 % [3,5]. Stavební spořitelny si dále za své služby mohou účtovat různé poplatky např. poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je jeden z prvních poplatků, které si stavební spořitelny účtují, a pohybuje se výši 1 % z cílové částky. V případě překlenovacího úvěru si některé stavební spořitelny také účtují poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru, obvykle nebývá vyšší než 2 % z cílové částky. Dalším poplatkem je poplatek za vedení účtu, který je u každé stavební spořitelny jiný, ale

v průměru se pohybuje okolo částky ve výši 300 Kč za rok. V případě nedodržení vázací doby a předčasného ukončení smlouvy o stavebním spoření jsou spořitelny oprávněny strhnout si tzv. sankční poplatek, který činí 0,5% z cílové částky [3,5].

### **3.4.9 Vázací doba**

Jedná se o lhůtu, během níž účastník stavebního spoření nemůže disponovat finančními prostředky, které si ukládá na svůj spořicí (vkladový) účet. Dříve činila vázací doba 5 let, v současnosti činí vázací doba u smluv o stavebním spoření 6 let. Smlouvu o stavebním spoření je možné vypovědět ještě před uplynutím vázací doby, ale účastník spoření se tím jednak připraví o připsané zálohy státní podpory, ale také bude muset uhradit sankční poplatek za nedodržení povinné lhůty, neboť stavební spořitelny jsou oprávněny si takovýto poplatek účtovat [14].

### **3.4.10 Účelové využití**

Stavební spoření je primárně zaměřeno na financování vlastních bytových potřeb, účastník spoření má proto povinnost vynaložit finanční prostředky pouze za tímto účelem [5]. Co se konkrétně rozumí bytovou potřebou, nám definuje § 6 zákona o stavebním spoření:

1. výstavba bytového (rodinného) domu, nebo bytu ve vlastnictví,
2. změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
3. koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
4. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
5. splacení členského vkladu nebo podílu v 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, nebo udržovací práce
7. k výstavbě sítí technického vybavení (pouze u právnické osoby) [12].

Pouze za situace, kdy účastníkovi spoření nebyl poskytnut žádný úvěr (úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr) a produkt stavebního spoření využil pouze ke spoření a zhodnocení svých vkladů může si naspořené finanční prostředky použít libovolně na jakékoliv účely [5].

### **3.4.11 Daňové zvýhodnění**

Daňové zvýhodnění spočívá v tom, že si účastník spoření může od základu daně odečíst zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření. Podmínky, za jakých je možné využít daňového zvýhodnění, jsou specifikovány v § 15 zákona o daních z příjmů, jedná se zejména o to, že finanční prostředky z poskytnutého úvěru musí být vynaloženy na financování vlastního bydlení a předmětnou nemovitost musí účastník spoření (nebo jeho přímá rodina) k vlastnímu trvalému bydlení. Výše úroků, o kterou si účastník spoření může snížit základ, daně nesmí překročit 300 000 Kč [11].

### **3.4.12 Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

K ukončení smlouvy o stavebním spoření může dojít na základě několika možností:

1. výpovědí smlouvy o stavebním spoření,
2. poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
3. písemnou dohodou uzavřenou mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření,
4. úmrtím účastníka spoření,
5. zánikem účastníka spoření,
6. jiným způsobem.

Normálním (přirozeným) ukončením smlouvy o stavebním spoření je poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. V případě, že se účastník spoření rozhodne poskytnutého úvěru využít, tak je smlouva o stavebním spoření ukončena splacením poskytnutého úvěru. Smlouvu o stavebním spoření může také vypovědět účastník spoření, za situace, kdy produkt stavebního spoření využil pouze za účelem zhodnocení svých vkladů a nikoliv k realizaci bytových potřeb. Jestliže účastník spoření smlouvu o stavebním spoření vypoví po uplynutí vázací doby, budou mu finanční prostředky vyplaceny nejdéle do posledního dne

výpovědní lhůty, včetně úroků a státní podpory, pakliže účastník spoření smlouvu o stavebním spoření vypoví před ukončením vázací doby, na státní podporu mu zanikne nárok a zaplatí sankční poplatek. Výpověď smlouvy o stavebním spoření může učinit také stavební spořitelna. To se však stává pouze zřídka, stavební spořitelny k takovému kroku přistupují pouze tehdy, pokud dojde ze strany účastníka spoření k závažnému porušení podmínek stanovených ve smlouvě o stavebním spoření [5].

### **3.3.13 Výhody a nevýhody stavebního spoření**

Nic není dokonalé a proto i finanční produkt, jako je stavební spoření má své výhody a nevýhody. Mezi výhody tohoto produktu lze zařadit zejména:

- získání úvěru s nízkou úrokovou sazbou, oproti ostatním poskytovatelům hypotečních úvěrů,
- výhodné úrokové sazby pro zhodnocení úspor,
- garance stabilních úrokových sazeb,
- státní podpora (max. 2 000 Kč ročně),
- možnost použití naspořených prostředků na libovolné účely spoření, pakliže účastník spoření využil tento finanční produkt pouze za účelem zhodnocení svých vkladů a nikoliv k realizaci bytových potřeb,
- dostupnost úvěrů pro širokou skupinu obyvatel,
- pojištění vkladů, stabilita systému,
- zajištění úvěru i jiným způsobem než zástavním právem k nemovitosti,
- možnost snížení základu daně o zaplacené úroky z úvěru,
- úvěr ze stavebního spoření lze získat i na pořízení družstevního bytu.

Za nevýhody, či omezení tohoto finančního produktu lze považovat:

- relativně krátká doba splatnosti poskytnutých úvěrů (v převážné většině max. 12 let),
- nutnost naspoření vlastních prostředků ve výši 40% až 50 % z cílové částky, v případě nesplnění této podmínky si musí účastník spoření požádat o překlenovací úvěr, který není tak výhodný, neboť úrokové sazby u překlenovacích úvěrů jsou vyšší,

- poměrně dlouhá vázací doba (6 let),
- v případě vypovězení smlouvy o stavebním spoření před uplynutím vázací doby činí sankční poplatek 0,5 % z cílové částky [3,5,6].

### **3.3.14 Legislativní rámec a úloha státu**

Činnost stavebních spořitelén je legislativně upravena Zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, a doplněním zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Dalším předpisem, který upravuje činnost stavebních spořitelén je Zákon o bankách. Tento zákon upravuje činnost nejen běžným bankám, ale také stavebním spořitelénám, a to zejména v těch oblastech, které nejsou upraveny zákonem o stavebním spoření. Do legislativního rámce lze také zařadit Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, který upravuje činnosti České národní banky, která vykonává dohled nad finančním trhem v zemi a Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, jež a zpracovává předpisy Evropské unie a upravuje činnost osob oprávněných poskytovat a zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, práva a povinnosti při poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru a působnost správních orgánů v oblasti poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru [19].

Úloha kompetence a pravomoci státu v oblasti stavebního spoření jsou vymezeny v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dle § 15 odst. 1 zákona o stavebním spoření je Ministerstvo financí oprávněno provádět státní kontrolu. Kontrola se však může týkat pouze záležitostí týkajících se dodržování podmínek pro poskytování státní podpory stavebního spoření, stanovených tímto zákonem [25].

## 4 Charakteristiky současného trhu se stavebním spořením

### 4.1 Stavební spořitelny v České republice

V České republice působí na trhu se stavebním spořením celkem pět stavebních spořitel. První stavební spořitelny vznikly již v roce 1993, kdy vstoupil v účinnost zákon o stavebním spoření. Z důvodu ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitel vznikla v roce 2000 Asociace českých stavebních spořitel. Cílem této organizace je zajistit, aby systém stavebního spoření byl vnímán jako důvěryhodný, spolehlivý a funkční nástroj pro řešení bytových potřeb občanů. Asociace českých stavebních spořitel také, v souvislosti s politickou a ekonomickou integrací v rámci Evropské unie, spolupracuje s Evropským sdružením stavebních spořitel. Jedná se o spolek institucí, který kromě podpory financování bydlení propaguje myšlenku vlastnictví nemovitosti, zajišťuje informovanost o vývoji a činnosti Evropské unie a také zastupuje zájmy svých členů v Evropské unii, mezi které také patří Stavební spořitelny v České republice [19].

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



Stavební spořitelna Raiffeisen poskytuje své bankovní služby v České republice již od roku 1993. Základní kapitál této společnosti činí 650 mil. Kč. Majoritním akcionářem stavební spořitelny je společnost Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, přičemž její podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 90 %. Stavební spořitelna Raiffeisen v současné době disponuje více než 130 klientskými centry a pobočkami v celé České republice. Primárně stavební spořitelna zajišťuje pro své klienty stavební spoření a úvěry na bydlení, ale své obchodní aktivity zaměřuje také na prodej dalších finančních produktů, jako je například pojištění. Stavební spořitelna Raiffeisen také významně přispívá na různé charitativní projekty a také se zasazuje o chování v souladu s životním prostředím a prostřednictvím úspor v oblasti zdrojů se snaží o minimalizovat negativní dopady na životní prostředí [14,20].

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



Stavební spořitelna České spořitelny působí na trhu od roku 1994. Patří do finanční skupiny České spořitelny, což je seskupení, které patří na tuzemském trhu mezi kapitálově nejsilnější. Základní kapitál této společnosti činí 750 mil. Kč. Stavební spořitelna má jediného akcionáře, a to společnost Česká spořitelna, a. s., s podílem 100 %. Hlavním produktem stavební spořitelny je Úvěr od Buřinky, jedná se o finanční produkt využívaný převážně na rekonstrukci bydlení a stavební spoření. Současně zajišťují svým klientům také poradenství a pomoc orientovat se ve službách souvisejících s financováním bydlení. Stavební spořitelna se také angažuje v oblasti výzkumu a vývoje, konkrétně se soustředí na inovaci procesů, které mají klientům ulehčit možnost využití poskytovaných služeb. Po vzoru své mateřské společnosti stavební spořitelna také rozvíjí aktivity, které zmírňují dopad na životní prostředí, a to například snižováním spotřeby energie nebo tříděním odpadu [15,21].

#### 4.1.3 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.



Českomoravská stavební spořitelna působí na trhu od roku 1993. V České republice patří mezi přední poskytovatele finančních služeb Majoritním akcionářem stavební spořitelny je obchodní společnost Československá obchodní banka, a. s. (dále „ČSOB“) a její podíl činí 55 %. Držitelem zbývajících 45% podílu je společnost Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Výše základního kapitálu stavební spořitelny činí 1 500 mil. Kč. Základním a hlavním produktem stavební spořitelny je stavební spoření. Stavební spořitelna se zaměřuje zejména na inovaci nabízených produktů a tím na zvýšení atraktivity produktové nabídky. Ve spolupráci s ČSOB nabízí další finanční produkty, a to především pojištění. Prostřednictvím charitativních projektů stavební spořitelna pravidelně podporuje dětské domovy, domovy důchodců a jiná dětská střediska a azylové domy pro osoby v tísní. Stavební spořitelna také vynakládá vysoké investice do informačních technologií, čímž snižuje negativní vliv na životní prostředí [16,22].

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



Stavební spořitelna Modrá pyramida také působí na trhu od roku 1993, je stoprocentní dceřinou společností společnosti Komerční banka a.s., která je součástí finanční skupiny KB. Výše jejího základního kapitálu činí 562 mil. Kč. Stavební spořitelna Modrá pyramida



se také, kromě stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření, podílí na prodeji spořicíh a investičních produktů skupiny KB. Stavební spořitelna svůj klientský servis zajišťuje v celkem 216 klientských centrech umístěných po celé České republice. Modrá pyramida je odpovědnou společností, která pomáhá lidem s mentálním a kombinovaným postižením a současně se také snaží omezit negativní dopad na životní prostředí, a to účastí v projektu „Zelená firma“ [17,23].

#### **4.1.5 Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.**



Stavební spořitelna Wüstenrot zahájila svou činnost v roce 1993. Má jediného akcionáře, a to obchodní společnost Wüstenrot & Württembergische AG. Základní kapitál stavební spořitelny činí 1 070 mil. Kč. Kromě stavebního spoření, a s ním souvisejících úvěrů, nabízí svým klientům také kompletní finanční servis, včetně poradenství, a to prostřednictvím 28 oblastních center a poradních míst obchodních zástupců. Cílem stavební spořitelny je zaměřit se na zvýšení atraktivity svých finančních produktů a také zacílit nabídku svých finančních produktů na mladší generaci podporovat snahu dlouhodobého spoření na budoucí vlastní bydlení. Stavební spořitelna Wüstenrot se také aktivně věnuje veřejně prospěšné a charitativní činnosti, dlouhodobě podporuje tělesně i sociálně handicapované. Dobrovolníci z řad zaměstnanců také pomáhají v dětských domovech, domovech pro seniory, ale také při ochraně životního prostředí [18,24].

## **5 Analýza trhu se stavebním spořením**

Trh se stavebním spořením byl analyzován prostřednictvím dat, které jsou dlouhodobě sledovány a každoročně zveřejňovány Ministerstvem financí České republiky a Asociací českých stavebních spořitelů. Mezi základní ukazatele vývoje stavebního spoření patří:

- nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření,
- průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření,
- smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření,
- reálně vyplacená státní podpora,
- průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření,
- naspořená částka,
- úvěry celkem,
- úvěry celkem/naspořená částka.

Tyto ukazatele představují souhrnná data vykázaná stavebními spořitelny poskytujícími stavební spoření v České republice v jednotlivých sledovaných obdobích.

V diplomové práci je analyzován vývoj výše uvedených jednotlivých vybraných ukazatelů stavebního spoření v České republice v letech 2003 až 2018. Hodnocení vybraných ukazatelů stavebního spoření bylo provedeno pomocí analýzy časových řad a odhad vývoje zvolených ukazatelů v následujících letech 2019 a 2020 byl proveden pomocí trendových funkcí a průměrného koeficientu růstu.

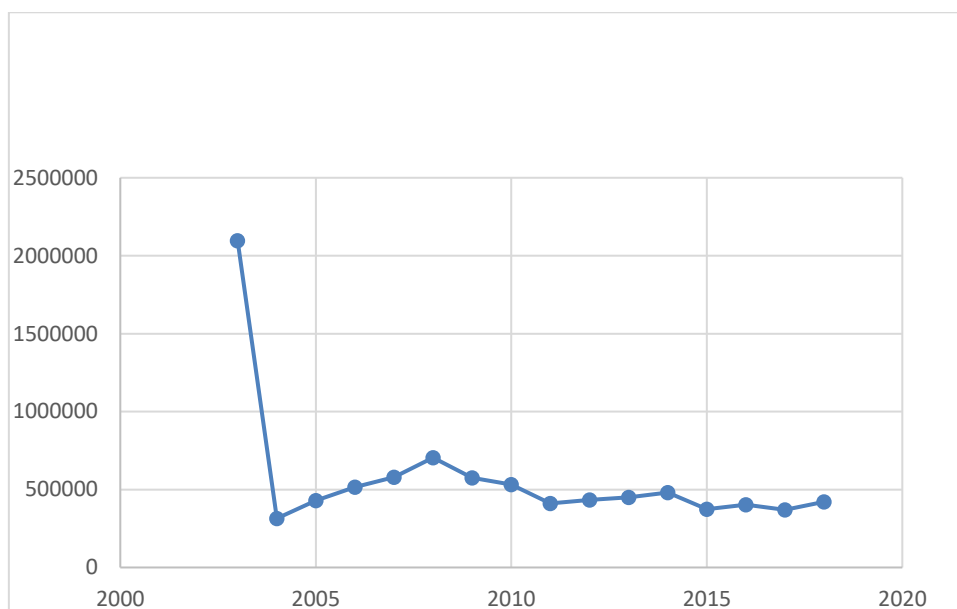
### **5.1 Analýza základních ukazatelů vývoje stavebního spoření**

#### **5.1.1 Smlouvy o stavebním spoření**

##### **Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření**

Ukazatel vývoje počtu nově uzavřených smluv patří mezi základní ukazatele vývoje stavebního spoření. Počet nově uzavřených smluv odráží úspěšnost a prosperitu stavebních spořitelů. V grafu č. 1 je vyobrazen vývoj počtu nově uzavřených smluv za sledované období. Konkrétní data sledovaného ukazatele jsou uvedena v příloze č. 1.

**Graf č. 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 1 je vidět, že v roce 2004 nastal významný propad v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Tento propad nastal v souvislosti s novelou zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (účinnost od 1. 1. 2004). Novelou tohoto zákona došlo ke zcela zásadní změně ve výši státní podpory, kdy se výše maximální státní podpory snížila ze 4 500 Kč na 3 000 Kč, současně také došlo ke změně vázací lhůty, která byla prodloužena z 5 na 6 let. Klienti tak uzavírali smlouvy o stavebním spoření ještě v roce 2003, kdy se podmínky stavebního spoření, které bylo založeno ještě před 1. lednem 2004, řídily původními právními předpisy.

**Tabulka č. 1: Elementární charakteristiky počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2003 až 2018**

Rok	Počet uzavřených smluv	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	2 097 338	-	-
2004	314 650	-1 782 688	0,15
2005	430 233	115 583	1,37
2006	516 385	86 152	1,20
2007	579 730	63 345	1,12
2008	705 463	125 733	1,22
2009	575 292	-130 171	0,82
2010	532 765	-42 527	0,93
2011	410 461	-122 304	0,77
2012	433 093	22 632	1,06
2013	449 588	16 495	1,04
2014	481 439	31 851	1,07
2015	373 096	-108 343	0,77
2016	403 259	30 163	1,08
2017	370 707	-32 552	0,92
2018	422 048	51 341	1,14
<b>Průměr</b>	<b>568 472</b>	<b>-111 686</b>	<b>0,90</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z tabulky č. 1 je zřejmé, že počet nově uzavřených smluv v roce 2004, z důvodu již zmiňované novely zákona o stavebním spoření, významně klesl, a to o 85 %. V letech 2005 až 2008 počet nově uzavřených smluv začal opět mírně stoupat. Změna však nastala v roce 2009, kdy počet nově uzavřených smluv klesl o 18 %. Důvodem byla celosvětová ekonomická krize. V souvislosti s touto krizí docházelo ke snižování mezd a s tím stoupající nezaměstnaností, což se odrazilo i na počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. V roce 2010 se počet nově uzavřených smluv, oproti roku 2009 mírně zvýšil, přičemž důvodem mohla být skutečnost, že stavební spoření má i v době ekonomické krize garantovaný výnos. Další významnější pokles počtu nově uzavřených smluv nastal v roce 2011 a důvodem byla opět novela zákona o stavebním spoření. Novelou zákona o stavebním spoření se opět snížila maximální výše státní podpory, a to z částky 3 000 Kč na částku 2 000 Kč. Pokles počtu nově uzavřených smluv představoval 23 %. V letech 2012, 2013 a 2014 můžeme pozorovat mírný nárůst počtu nově uzavřených smluv, ale v roce 2015 došlo opět k poklesu v počtu uzavřených smluv o 23 %. Důvodem mohla být novela

Občanského zákoníku v roce 2014, která přinesla zásadní změnu ve vyplácení finančních prostředků ze smluv nezletilých účastníků. S ohledem na práva dítěte byly upraveny podmínky a pro výběr finančních prostředků před 18 rokem dítěte je nutný buď souhlas obou rodičů, což v případě rozvedených párů není pokaždé jednoduché, a v některých případech je dokonce nutný souhlas opatrovnického soudu. V roce 2016 došlo sice k mírnému zvýšení počtu nově uzavřených smluv o 8%, ale v roce 2017 byl opět v počtu uzavřených smluv zaznamenán propad. Příčinou je také klesající státní podpora i úrok. V roce 2018 došlo k nárůstu počtu nově uzavřených smluv, a to o 14 %. Vyšší zájem o stavební spoření zapříčinila skutečnost, že skončily časy mimořádně nízkých úrokových sazeb a nebylo možné přesně odhadnout, o kolik se úrokové sazby mohou navýšit. Za takové situace se vyplatí založit si stavební spoření, kde není třeba se obávat růstu úrokových sazeb, neboť její výše je garantovaná ve smlouvě.

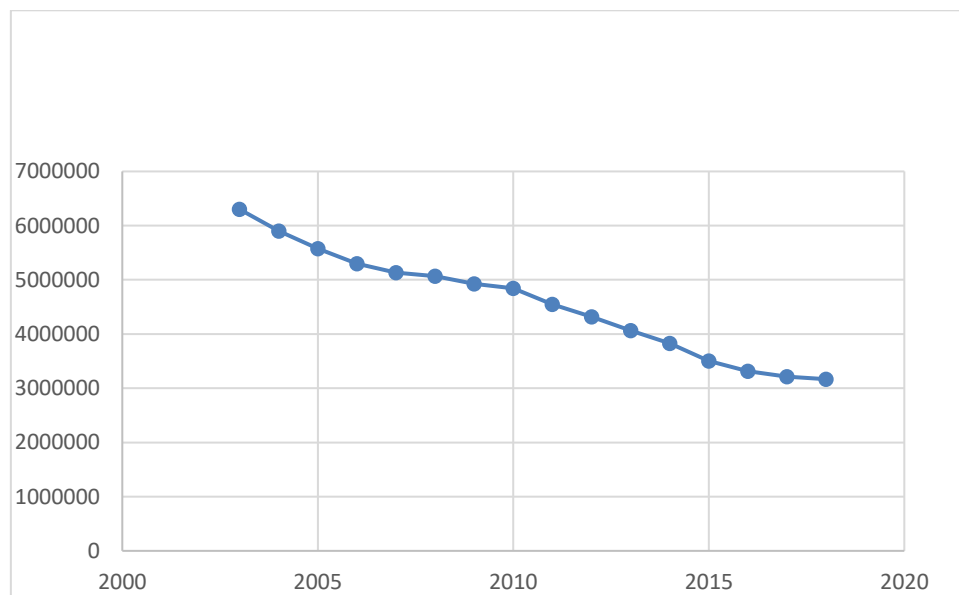
### **Predikce budoucího vývoje počtu nově uzavřených smluv**

Vzhledem k velkým výkyvům, zejména v letech 2003 a 2004, nebyla pro odhad budoucího vývoje použita trendová funkce. Výsledky trendových funkcí byly díky anomáliím zkresleny a hodnoty indexu determinace dosahovaly hodnot pod 0,3. Pro odhad vývoje počtu nově uzavřených smluv v letech 2019 a 2020 bylo použito průměrné tempo růstu (příloha č. 5). Průměrné tempo růstu za sledované období má hodnotu 0,90, což znamená, že počet nově uzavřených smluv klesal v průměru o 10% ročně. Počet nově uzavřených smluv by tedy měl v letech 2019 a 2020 klesat. V roce 2019 by mělo být uzavřeno 379 843 nových smluv a v roce 2020 by mělo být uzavřeno 341 859 nových smluv. Z tabulky č. 1 je zřejmé, že hodnota průměrného tempa růstu je ovlivněna skokovým propadem v počtu uzavřených smluv v roce 2004. Počty nově uzavřených smluv pro rok 2019 a 2020 budou ve skutečnosti vyšší, ale i tak bude zájem o stavební spoření klesat. Jedná se o přirozenou reakci trhu na legislativní změny, které se nejvíce promítly ve výši státní podpory a na změny výše úrokových sazeb. Předpověď budoucího vývoje odráží skutečnost, že stavební spoření již není tak výhodné jako v minulosti, díky nízkým úrokovým sazbám u hypotečních úvěrů klienti často volí k financování svého bydlení tento konkurenční finanční produkt nežli stavební spoření.

## Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

V této spořicí fázi stavebního spoření jsou klientovi k jeho naspořeným prostředkům připisovány nejen úroky z vkladů, ale také státní podpora. Vývoj tohoto ukazatele je tedy ovlivňován úročením vkladů a výší státní podpory. Vývoj tohoto ukazatele je vyobrazen v grafu č. 2. Konkrétní data ukazatele jsou uvedena v příloze č. 1.

**Graf č. 2: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 2 je vidět, že tento ukazatel má klesající tendenci. Od roku 2004 počet smluv ve fázi spoření neustále klesal. Klesající trend je zcela jistě způsoben legislativními změnami zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kdy docházelo k postupnému snižování státní podpory.

**Tabulka č. 2: Elementární charakteristiky počtu smluv ve fázi spoření v letech 2003 až 2018**

Rok	Počet smluv ve fázi spoření	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	6 300 831	-	-
2004	5 899 300	-401 531	0,94
2005	5 573 874	-325 426	0,94
2006	5 297 522	-276 352	0,95
2007	5 132 595	-164 927	0,97
2008	5 070 510	-62 085	0,99
2009	4 926 183	-144 327	0,97
2010	4 845 319	-80 864	0,98
2011	4 550 468	-294 851	0,94
2012	4 316 999	-233 469	0,95
2013	4 066 684	-250 315	0,94
2014	3 825 367	-241 317	0,94
2015	3 503 349	-322 018	0,92
2016	3 312 077	-191 272	0,95
2017	3 212 427	-99 650	0,97
2018	3 166 824	-45 603	0,99
<b>Průměr</b>	<b>4 562 521</b>	<b>-208 934</b>	<b>0,95</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky č. 2. lze také vypočítat, že počet smluv ve fázi spoření má klesající tendenci, za sledované období počet smluv ve fázi spoření klesal v průměru o 5% ročně. Zatímco v roce 2003 stavební spořitelny evidovaly 6 300 tisíc smluv ve fázi spoření, v roce 2018 jich evidovaly už jen 3 166 tisíc, to je téměř o polovinu méně. Zjištěné údaje z tohoto ukazatele korespondují s výsledky zjištěnými u ukazatele vývoje počtu nově uzavřených smluv. I ukazatel vývoje počtu nově uzavřených smluv má klesající tendenci, a to v průměru o 10% ročně. Důvodem pro klesající trend u počtu smluv ve fázi spoření je, kromě snížení státní podpory v důsledku legislativních změn, také výše úroků z vkladů. Dříve byly vklady daleko lépe úročeny, a to i více jak 4%, úroky z vkladů, ale postupně během let klesaly. V roce 2018 činil úrok z vkladů už jen 1 až 1,5 % ročně.

### **Predikce budoucího vývoje počtu smluv ve fázi spoření**

Pro zvolení správné trendové funkce byly vypočítány ukazatele sloužící k popisu shody u trendových funkcí:

**Tabulka č. 3: Ukazatele trendových funkcí**

<b>Funkce</b>	<b>Index determinace</b>	<b>Index korelace</b>
<b>kvadratická</b>	<b>0,9854</b>	<b>0,9927</b>
lineární	0,9853	0,9926
logaritmická	0,8892	0,9430
exponenciální	0,9789	0,9894
mocninná	0,8273	0,9096

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že index determinace u kvadratické funkce se nejvíce blíží hodnoty 1, byla pro výpočet budoucího vývoje použita tato trendová funkce. Výpočet indexu trendové funkce je uveden v příloze č. 2. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 3.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 6\,332\,500,1 - 214\,540,5t + 573,41t^2$$

Pomocí této kvadratické trendové funkce byl vypočítán bodový odhad vývoje (hladina významnosti  $\alpha = 0,05$ ) počtu smluv ve fázi spoření na roky 2019 a 2020. Pro rok 2019 je hodnota bodového odhadu počtu smluv ve fázi spoření 2 851 027 a pro rok 2020 má hodnotu 2 656 556. Prostřednictvím intervalového odhadu byl zjištěn přesnější odhad sledovaného ukazatele pro následující roky, kdy přípustná odchylka předpovědi, pro tento ukazatel činí 272 033. V letech 2019 a 2020 by se měl s 95 % pravděpodobností počet smluv ve fázi spoření pohybovat následujících intervalech:

Rok 2019 (2 578 994 ; 3 123 060) počet smluv ve fázi spoření

Rok 2020 (2 384 523 ; 2 928 589) počet smluv ve fázi spoření

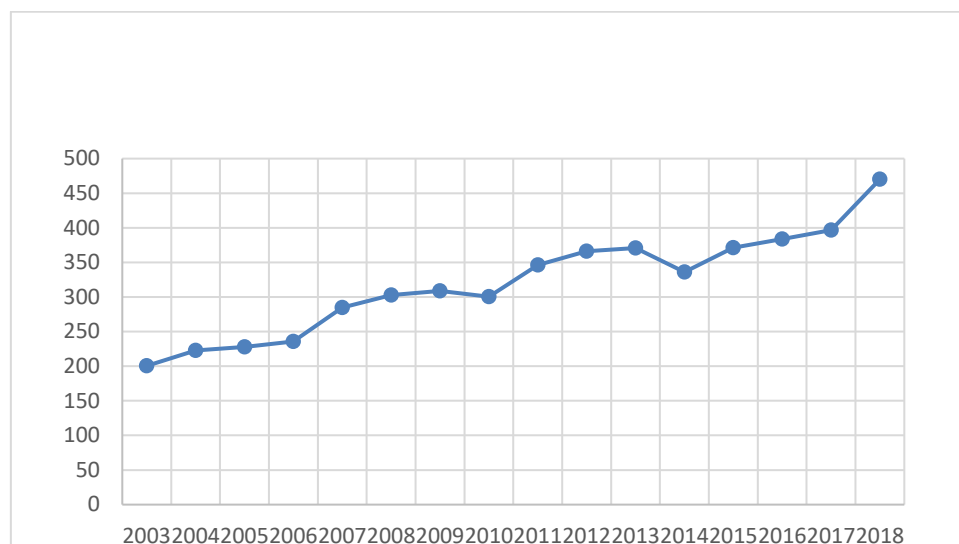
Z výsledku vyplývá, že i počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření by se měl v následujících letech snižovat. V roce 2019 by měl počet smluv ve fázi spoření klesnout o 10 % oproti roku 2018 a v roce 2020 o 16 % oproti roku 2018 (příloha č. 4).



## 5.1.2 Průměrná cílová částka

Již při uzavření smlouvy o stavebním spoření se stanoví výše cílové částky. Jedná se o částku, které chce klient dosáhnout, tato částka představuje výši investičního záměru klienta. Průměrná cílová částka je tedy také jedním ze základních ukazatelů stavebního spoření. Vývoj průměrné cílové částky je graficky znázorněn v grafu č. 3. Průměrné cílové částky za sledované období jsou uvedeny v příloze č. 1.

**Graf č. 3: Průměrná cílová částka v letech 2003 až 2018 v tis. Kč**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Graf č. 3 ukazuje, že průměrná cílová částka se postupně zvyšuje. Je zřejmé, že oproti ukazateli vývoje počtu nově uzavřených smluv, neměly legislativní změny na tento ukazatel prakticky žádný vliv.

Také z tabulky č. 4 je zřejmé, že průměrná cílová částka se v jednotlivých letech zvyšovala v průměru o 6% ročně. V roce 2003 se hodnota průměrné cílové částky pohybovala okolo 200 tisíc Kč, ale tato částka se a v průběhu následujících let postupně zvyšovala a v roce 2018 dosáhla již částky 470 tisíc Kč. Od roku 2003 se průměrná cílová částka zvýšila o téměř 270 tisíc Kč. Navýšení průměrné cílové částky odráží skutečnost, že dochází k růstu cen nemovitostí a také zvyšující se kvalita bydlení, kdy lidé investují vyšší částky do modernizací a rekonstrukcí svého bydlení.

**Tabulka č. 4: Elementární charakteristiky průměrné cílové částky v letech 2003 až 2018**

Rok	Průměrná cílová částka tis. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	200,50	-	-
2004	222,80	22,30	1,11
2005	227,90	5,10	1,02
2006	235,80	7,90	1,03
2007	284,90	49,10	1,21
2008	302,80	17,90	1,06
2009	308,70	5,90	1,02
2010	300,50	-8,20	0,97
2011	346,20	45,70	1,15
2012	366,10	19,90	1,06
2013	370,80	4,70	1,01
2014	336,00	-34,80	0,91
2015	371,10	35,10	1,10
2016	383,90	12,80	1,03
2017	396,50	12,60	1,03
2018	470,10	73,60	1,19
<b>Průměr</b>	<b>320,29</b>	<b>17,97</b>	<b>1,06</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

### **Predikce budoucího vývoje průměrné cílové částky**

Také u tohoto ukazatele byly pro zvolení správné trendové funkce vypočítány ukazatele sloužící k popisu shody u trendových funkcí:

**Tabulka č. 5: Ukazatele trendových funkcí**

Funkce	Index determinace	Index korelace
<b>kvadratická</b>	<b>0,9245</b>	<b>0,9615</b>
lineární	0,9243	0,9609
logaritmická	0,8440	0,9187
exponenciální	0,9187	0,9585
mocninná	0,9061	0,9519

Zdroj: Vlastní zpracování

Index determinace a index korelace se nejvíce blíží 1 u kvadratické funkce a proto byla pro výpočet budoucího vývoje použita kvadratická trendová funkce. Výpočet trendové funkce je uveden v příloze č. 6 a výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 7.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 186,98 + 17,066t - 0,1257t^2$$

Pomocí této kvadratické trendové funkce byl vypočítán bodový odhad vývoje (hladina významnosti  $\alpha = 0,05$ ) průměrné cílové částky na roky 2019 a 2020. Pro rok 2019 činí hodnota bodového odhadu průměrné cílové částky 440,77 tis Kč a pro rok 2020 činí 453,44 tis. Kč. Prostřednictvím intervalového odhadu byla zjištěna přípustná odchylka předpovědi a pro tento ukazatel činí 46,57 tis. Kč. V letech 2019 a 2020 by se měl počet smluv ve fázi spoření pohybovat následujících intervalech:

Rok 2019 (394,20 ; 487,34)

Rok 2020 (406,87; 500,01)

V roce 2018 došlo k významnému nárůstu průměrné cílové částky, a to o 19% oproti roku 2017, kdy poprvé ve sledovaném období tento ukazatel překonal hranici 470 tisíc. V následujících letech sledovaný ukazatel tuto hranici sice nepřekoná, ale průměrná cílová částka se bude v následujících letech mírně zvyšovat. V roce 2020 by se měla zvýšit o 3 % oproti roku 2019 (příloha č. 8).

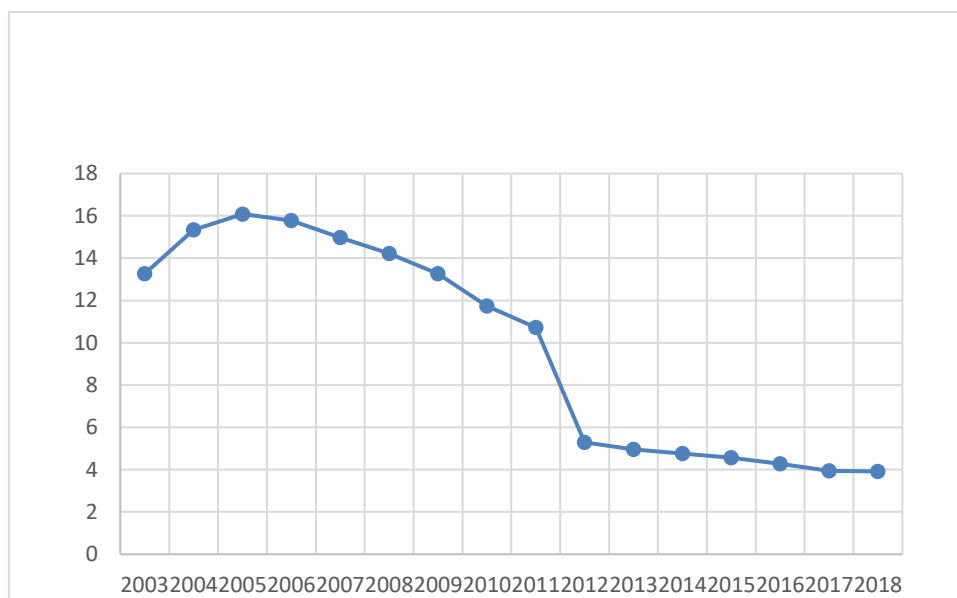
### **5.1.3 Státní podpora**

Státní podpora je jedním z nástrojů bytové politiky a představuje významnou motivaci pro budoucí klienty a to i pro ty, kteří nemají v plánu čerpat úvěr, ale chtějí si jenom spořit. Její výše je stanovená zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Prostřednictvím novel tohoto zákona již byla výše státní podpory několikrát snížena, což významně ovlivnilo vývoj trhu se stavebním spořením.

## Reálně vyplacená státní podpora

Vývoj reálně vyplacené státní podpory ve sledovaném období je znázorněn na níže uvedeném grafu č. 4. Jednotlivé částky reálně vyplacené státní podpory za sledované období jsou uvedeny v příloze č. 1.

**Graf č. 4: Reálně vyplacená státní podpora v letech 2003 až 2018 v mld. Kč**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 4 je vidět, že se částka reálně vyplacené státní podpory na začátku sledovaného období nejprve zvyšovala, ale poté začala její výše celkem strmě klesat. Na vývoj tohoto ukazatele měly vliv legislativní změny zákona o stavebním spoření, které se nejvíce týkaly právě výše státní podpory.

**Tabulka č. 6: Elementární charakteristiky reálně vyplacené státní podpory v letech 2003 až 2018**

Rok	Státní podpora v mld. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	13,260	-	-
2004	15,337	2,08	1,16
2005	16,086	0,75	1,05
2006	15,772	-0,31	0,98
2007	14,976	-0,80	0,95
2008	14,220	-0,76	0,95
2009	13,262	-0,96	0,93
2010	11,743	-1,52	0,89
2011	10,729	-1,01	0,91
2012	5,290	-5,44	0,49
2013	4,953	-0,34	0,94
2014	4,761	-0,19	0,96
2015	4,562	-0,20	0,96
2016	4,280	-0,28	0,94
2017	3,947	-0,33	0,92
2018	3,916	-0,03	0,99
<b>Průměr</b>	<b>9,818</b>	<b>-0,62</b>	<b>0,92</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Výše reálně vyplacené státní podpory se zvyšovala až do roku 2005, ve kterém dosáhla v posuzovaném období nejvyšší částky, a to více jak 16 mld. Kč. Od roku 2006 výše reálně vyplacené státní podpory začala klesat. Hlavním důvodem byla legislativní změna zákona o stavebním spoření, na základě které došlo ke snížení výše státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004. Nastal postupný úbytek smluv, uzavřených ještě před novelou zákona o stavebním spoření. Až do roku 2011 činil průměrný roční pokles reálně vyplacené státní podpory necelých 7 %. Změnu přinesl rok 2012, kdy došlo významnému propadu vývoje tohoto ukazatele. Reálně vyplacená státní podpora klesla oproti roku 2011 o 51% a činila už pouhých 5,29 mld. Kč. Důvodem byla opět novela zákona o stavebním spoření (účinnost od 1. 1. 2011), kdy došlo opět ke snížení výše státní podpory. Od roku 2013 nastal opět postupný pokles vyplacené státní podpory, a to průměrně o 5 % ročně. V roce 2018 činila výše reálně vyplacené státní podpory už jen 3,916 mld. Kč.

### **Predikce budoucího vývoje reálně vyplacené státní podpory**

Pro odhad budoucího vývoje byly vypočítány ukazatele sloužící k popisu shody u trendových funkcí:

**Tabulka č. 7: Ukazatele trendových funkcí**

<b>Funkce</b>	<b>Index determinace</b>	<b>Index korelace</b>
<b>kvadratická</b>	<b>0,8614</b>	<b>0,9281</b>
lineární	0,8546	0,9245
logaritmická	0,6321	0,7951
exponenciální	0,8598	0,9273
mocninná	0,6193	0,7870

Zdroj: Vlastní zpracování

Také u tohoto ukazatele byla pro výpočet budoucího vývoje použita kvadratická trendová funkce, neboť index determinace a index korelace se u kvadratické funkce nejvíce blíží hodnoty 1. Výpočet trendové funkce je uveden v příloze č. 9. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 10.

Trendová funkce má tvar:

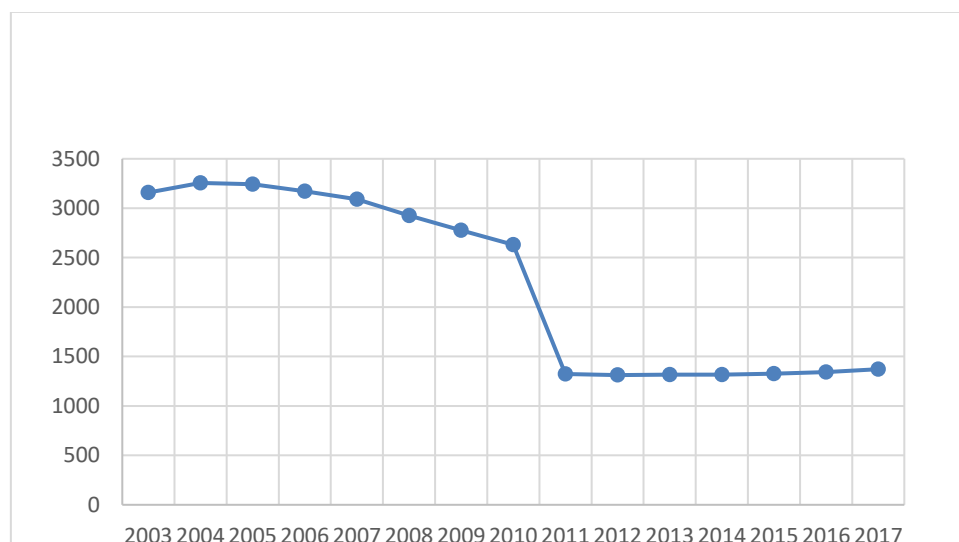
$$y' = 17,014 - 0,614t - 0,021t^2$$

Bodový odhad vývoje reálně vyplacené státní podpory na rok 2019 činí už pouze 0,507 mld. Kč. Je tedy zřejmé, že v následujících letech se bude výše reálně vyplacené státní podpory snižovat a klesající trend tak bude pokračovat.

### **Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření**

Sledovaný ukazatel bude posuzován pouze za období od 2003 do 2017, neboť výplata zálohy státní podpory za rok 2018 se realizuje až v roce 2019 a v době kdy byla práce sepsávána, nebyl tento ukazatel k dispozici. Vývoj tohoto ukazatele je vyobrazen v grafu č. 5. Výše průměrné státní podpory přiznané na smlouvu za sledované období jsou uvedeny v příloze č. 1.

**Graf č. 5: Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření v letech 2003 až 2017 v mld. Kč**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z vývoje tohoto ukazatele, je zřejmý klesající trend, stejně jako u předchozího ukazatele (reálně vyplacená státní podpora). Tento vývoj odráží snahu státu ušetřit, snižováním prostředků, které vydává na státní podporu stavebního spoření.

Z tabulky č. 8 je vidět, že průměrná výše státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření byla nejvyšší v roce 2004 a činila částku 3 256,- Kč. Od roku 2005 do roku 2010 docházelo k mírnému poklesu průměrné výše státní podpory, a to v průměru o 3,5 % ročně. V roce 2011 byl zaznamenán prudký propad vývoje sledovaného ukazatele. Průměrná výše státní podpory klesla oproti roku 2010 o 50 % a její výše dosahovala pouhých 1 324,- Kč. Důvodem tohoto propadu byla již zmiňovaná novela zákona o stavebním spoření (účinnost od 1. 1. 2011), na základě které došlo ke snížení maximální výše státní podpory na částku 2 000,- Kč. Od roku 2011 do roku 2017 se průměrná výše státní podpory pohybovala prakticky ve stejné výši.

**Tabulka č. 8: Elementární charakteristiky průměrné státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření v letech 2003 až 2017**

Rok	Průměrná státní podpora v Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	3159	-	-
2004	3256	97,00	1,03
2005	3242	-14,00	1,00
2006	3173	-69,00	0,98
2007	3090	-83,00	0,97
2008	2927	-163,00	0,95
2009	2776	-151,00	0,95
2010	2631	-145,00	0,95
2011	1324	-1307,00	0,50
2012	1312	-12,00	0,99
2013	1316	4,00	1,00
2014	1315	-1,00	1,00
2015	1327	12,00	1,01
2016	1342	15,00	1,01
2017	1373	31,00	1,02
<b>Průměr</b>	<b>2238</b>	<b>-127,57</b>	<b>0,94</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

### **Predikce budoucího vývoje průměrné výše státní podpory přiznané na smlouvu**

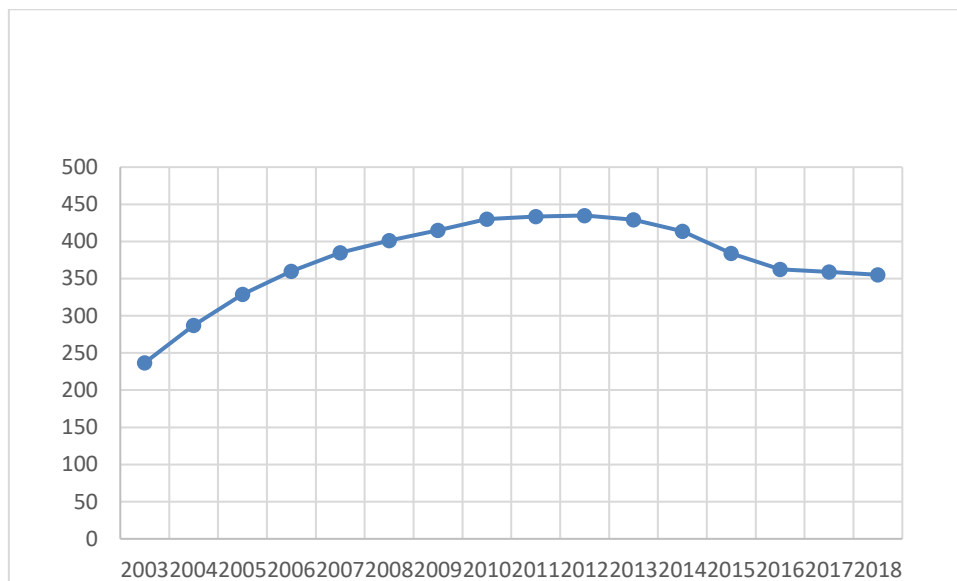
Vzhledem k tomu, že u sledovaného ukazatele nejsou naplněny hodnoty za rok 2018, jelikož k výplatě státní podpory za rok 2018 v době zpracování dat ještě nedošlo, nebude bodový odhad vývoje průměrné výše státní podpory přiznané na smlouvu na rok 2018 a 2019 vypočítán.

#### **5.1.4 Naspořená částka**

Principem stavebního spoření je, že si klient určitou část finančních prostředků nejprve naspoří. Tento ukazatel tedy znázorňuje celkový objem finančních prostředků naspořených klienty v rámci stavebního spoření a pro stavební spořitelny je velmi důležitý, protože stavební spořitelny využívají tyto zdroje k poskytování úvěrů svým klientům. Vývoj sledovaného ukazatele je vyobrazen v grafu č. 6. Výše naspořených částek za sledované období jsou uvedeny v příloze č. 1.



**Graf č. 6: Naspořená částka v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Graf č. 6 znázorňuje vývoj celkového objemu naspořených finančních prostředků v rámci stavebního spoření.

Z hodnot tabulky č. 9 je zřejmé, že od roku počátku sledovaného období, tj. roku 2003 až do roku 2012 výše naspořených prostředků každým rokem vzrůstala v průměru o 7% ročně. Od roku 2013 do konce sledovaného období, ale výše naspořených finančních prostředků neustále klesá. V průměru klesal objem naspořených částek o 3,5 % ročně. Důvodem je skutečnost, že v letech 2006 a 2007 bylo uzavřeno více jak 500 tisíc nových smluv o stavebním spoření a v roce 2008 dokonce více jak 700 tisíc, a to s vázací dobou na 6 let. Poté se začal počet nově uzavřených smluv snižovat. V letech 2012 až 2014 tak stavební spořitelny vykazovaly max. hodnot naspořených částek, ale jak postupně docházelo k ukončování spoření u smluv, hodnoty naspořených částek začaly klesat.

**Tabulka č. 9: Elementární charakteristiky naspořené částky v letech 2003 až 2018**

Rok	Naspořená částka v mld. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	236,815	-	-
2004	287,077	50,26	1,21
2005	328,987	41,91	1,15
2006	359,848	30,86	1,09
2007	384,880	25,03	1,07
2008	401,061	16,18	1,04
2009	415,150	14,09	1,04
2010	430,122	14,97	1,04
2011	433,433	3,31	1,01
2012	434,986	1,55	1,00
2013	429,110	-5,88	0,99
2014	413,576	-15,53	0,96
2015	384,225	-29,35	0,93
2016	362,603	-21,62	0,94
2017	358,904	-3,70	0,99
2018	355,037	-3,87	0,99
<b>Průměr</b>	<b>375,988</b>	<b>7,88</b>	<b>1,27</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

### Predikce budoucího vývoje naspořené částky

Opět byly vypočítány ukazatele trendových funkcí:

**Tabulka č. 10: Ukazatele trendových funkcí**

Funkce	Index determinace	Index korelace
<b>kvadratická</b>	<b>0,9635</b>	<b>0,9816</b>
lineární	0,2146	0,4633
logaritmická	0,5184	0,7200
exponenciální	0,2412	0,4912
mocninná	0,5647	0,7515

Zdroj: Vlastní zpracování

Při výpočtu predikce vývoje bude použita kvadratická trendová funkce, index determinace a index korelace se u kvadratické funkce více blíží hodnoty 1 než u ostatních funkcí.

Výpočet trendové funkce je uveden v příloze č. 11. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 12.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 203,260 + 47,599t - 2,479t^2$$

Bodový odhad tohoto ukazatele na rok 2019 činí 296,012 mld. Kč a pro rok 2020 činí 256,846 mld. Kč. Přípustná odchylka předpovědi pro tento ukazatel činí 24,49 mld. Kč. Výše naspořené částky by se měla v letech 2019 a 2020 pohybovat v následujících intervalech:

Rok 2019                   (271,522 ; 320,502)

Rok 2020                   (232,356 ; 281,336)

Výše naspořených finančních prostředků bude i v následujících letech klesat. Oproti roku 2018 klesne výše naspořených finančních prostředků v roce 2019 o 13 % a v roce 2020 o 28 % (příloha č. 13).

### **5.1.5 Úvěry ze stavebního spoření**

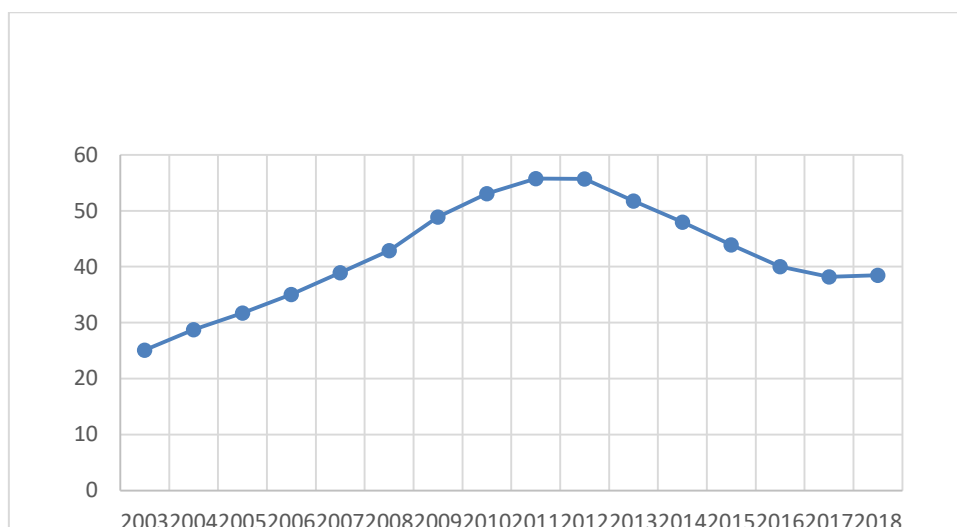
Stavební spořitelny poskytují dva typy úvěrů. Úvěr ze stavebního spoření, o který si může klient požádat poté, co si naspoří potřebnou částku a splní stanovené podmínky, a překlenovací úvěr, který stavební spořitelny poskytují v situaci, kdy klient potřebuje získat finanční prostředky okamžitě. Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a počet překlenovacích úvěrů je uveden v příloze č. 1.

#### **Úvěr ze stavebního spoření (řádný)**

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné splnit několik podmínek. Mezi ty základní patří naspoření cílové částky 40% a dodržení minimální doby spoření dva roky.

V grafu č. 8 je vyobrazen vývoj objemu finančních prostředků poskytnutých v rámci úvěru ze stavebního spoření.

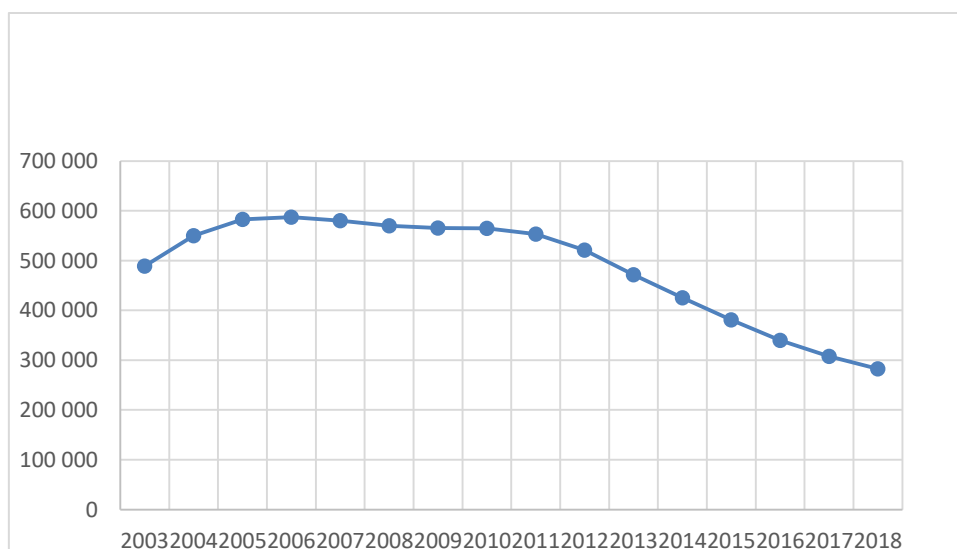
**Graf č. 7: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018 v mld. Kč.**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

V grafu č. 8 je dále vyobrazen vývoj počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření stavebními spořitelny ve sledovaném období. Konkrétní data jsou uvedena v tabulce č. 11.

**Graf 8 - Počet poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 8 lze vypočítat, že počet Úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých stavebními spořitelny na konci sledovaného období stále klesá oproti objemu

poskytnutých finančních prostředků, který je zaznamenán v grafu č. 7, ze kterého je patrné, že výše poskytnutých částek se ke konci sledovaného období (v letech 2017 a 2018) naopak mírně zvyšuje.

**Tabulka č. 11: Elementární charakteristiky poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018**

Rok	Objem v mld. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu	Počet	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	25,099	-	-	488850	-	-
2004	28,735	3,64	1,14	549698	60848,00	1,12
2005	31,751	3,02	1,10	582867	33169,00	1,06
2006	35,073	3,32	1,10	587501	4634,00	1,01
2007	38,912	3,84	1,11	580352	-7149,00	0,99
2008	42,875	3,96	1,10	569870	-10482,00	0,98
2009	48,899	6,02	1,14	565485	-4385,00	0,99
2010	53,069	4,17	1,09	564633	-852,00	1,00
2011	55,780	2,71	1,05	552999	-11634,00	0,98
2012	55,709	-0,07	1,00	521312	-31687,00	0,94
2013	51,740	-3,97	0,93	471441	-49871,00	0,90
2014	47,976	-3,76	0,93	425508	-45933,00	0,90
2015	43,919	-4,06	0,92	380873	-44635,00	0,90
2016	40,014	-3,90	0,91	339809	-41064,00	0,89
2017	38,218	-1,80	0,96	307668	-32141,00	0,91
2018	38,503	0,28	1,01	282587	-25081,00	0,92
<b>Průměr</b>	<b>42,267</b>	<b>13,40</b>	<b>1,03</b>	<b>485715,81</b>	<b>-13750,87</b>	<b>0,96</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Tabulka č. 11 představuje elementární charakteristiky týkající se celkového počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a objemu poskytnutých finančních prostředků. Z tabulky vyplývá, že počet poskytnutých úvěrů stavebního spoření v letech 2004 až 2012 od roku 2005 činil více jak 500 tisíc ročně. Od roku 2007, ale docházelo k postupnému snižování a v roce 2018 již činil počet poskytnutých úvěrů už jen 282 tisíc, tj. polovinu oproti rokům 2004 až 2012. V průměru za celé sledované období klesal počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření o 4 % ročně. Zatímco v letech 2007 až 2014 byla důvodem nízkého počtu poskytnutých úvěrů finanční krize a vysoká nezaměstnanost, kdy si lidé nemohli úvěr dovolit, v dalších letech, kdy ekonomika v České republice začala stoupat, byla jedním z důvodů nižšího počtu poskytnutých úvěrů stoupající cena

nemovitostí, což snížilo poptávku po vlastní nemovitosti a také nevýhodná úroková sazba oproti hypotečním úvěrům. Ačkoliv počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření ve sledovaném období v průměru klesal, objem poskytnutých finančních prostředků tento ukazatel nekopíroval. Nejvíce bylo poskytnuto finančních prostředků v letech 2010 až 2013, kdy stavební spořitelny poskytly svým klientům ročně více jak 50 mld. Kč. V letech 2014 až 2017 došlo k poklesu poskytnutých finančních prostředků v průměru o 10 % ročně, ale v roce 2018 výše poskytnutých částek začala zase růst. V průměru objem poskytnutých finančních prostředků ve sledovaném období rostl o 3 % ročně.

Rozdílný vývoj sledovaných ukazatelů lze vysvětlit tím, že stavební spořitelny sice poskytly méně úvěrů ze stavebního spoření, ale za to ve vyšším objemu. To odpovídá stoupajícím cenám nemovitostí.

### **Predikce budoucího vývoje počtu úvěrů ze stavebního spoření**

Ukazatele trendových funkcí vykazují níže uvedené hodnoty:

**Tabulka č. 12: Ukazatele trendových funkcí**

<b>Funkce</b>	<b>Index determinace</b>	<b>Index korelace</b>
<b>kvadratická</b>	<b>0,9687</b>	<b>0,9842</b>
lineární	0,6857	0,8280
logaritmická	0,3489	0,5907
exponenciální	0,6819	0,8258
mocninná	0,3520	0,5933

Zdroj: Vlastní zpracování

Při výpočtu predikce vývoje byla použita kvadratická trendová funkce, index determinace a index korelace se u této funkce nejvíce blíží hodnoty 1. Výpočet trendové funkce je uveden v příloze č. 14. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 15.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 495003,6 + 30588,4t - 2880,1t^2$$

Bodový odhad vývoje počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření na rok 2019 činí 182 657 a pro rok 2020 činí počet poskytnutých úvěrů již jen 112 442. Dle intervalového odhadu přípustná odchylka předpovědi pro tento ukazatel činí 42 827. Počet poskytnutých Úvěrů ze stavebního spoření by se měl v letech 2019 a 2020 pohybovat v následujících intervalech:

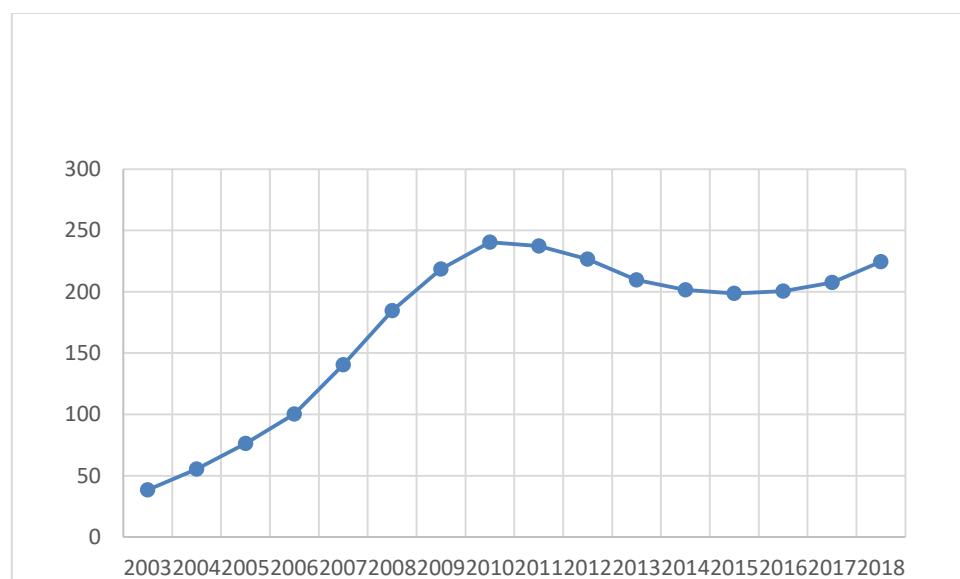
Rok 2019	(139 830 ; 225 484)
Rok 2020	(69 615 ; 155 269)

Z predikce budoucího vývoje vyplývá, že také počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření bude v následujících letech klesat. V roce 2019 klesne, oproti roku 2018 o 35 % a v roce 2020 bude pokles oproti roku 2018 činit již 60 % (příloha č. 16).

### Překlenovací úvěr

Od roku 1996 poskytují stavební spořitelny také překlenovací úvěry. Pomocí tohoto úvěrového produktu mohou klienti získat finanční prostředky na bytové účely prakticky ihned bez nutnosti spořit. Graf č. 9 představuje vývoj objemu překlenovacích úvěrů ve sledovaném období.

**Graf č. 9: Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů (v mld. Kč) v letech 2003 až 2018**

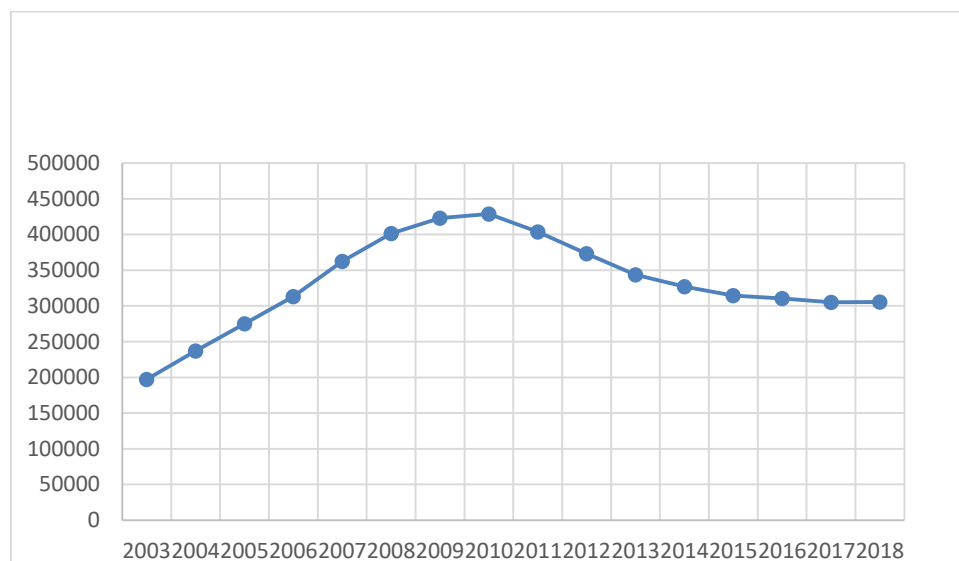


Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 9 vyplývá, že objem poskytnutých finančních prostředků, prostřednictvím překlenovacího úvěru, od roku 2003 rychle stoupal. V roce 2010 dosáhl téměř 250 mld. Kč.

Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů je vyobrazen v grafu č. 10, ze kterého je patrné, že také docházelo k nárůstu hodnot tohoto ukazatele, přičemž nejvyšších hodnot bylo také dosaženo v roce 2010.

**Graf č. 10: Počet poskytnutých Překlenovacích úvěrů v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Vývoj obou sledovaných ukazatelů (objem poskytnutých finančních prostředků a počet poskytnutých překlenovacích úvěrů) vykazuje stejný trend, pouze ke konci sledovaného období stavební spořitelny vykazují růst v objemu poskytnutých finančních prostředků, ale počet poskytnutých překlenovacích úvěrů zůstává téměř stejný.



**Tabulka č. 13: Elementární charakteristiky poskytnutých Překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v letech 2003 až 2018**

Rok	Objem v mld. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu	Počet v tisících Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	38,498	-	-	196 890	-	-
2004	55,449	16,95	1,44	236 785	39895,00	1,20
2005	76,312	20,86	1,38	275 008	38223,00	1,16
2006	100,377	24,07	1,32	313 152	38144,00	1,14
2007	140,389	40,01	1,40	362 592	49440,00	1,16
2008	184,542	44,15	1,31	401 306	38714,00	1,11
2009	218,613	34,07	1,18	422 868	21562,00	1,05
2010	240,294	21,68	1,10	428 724	5856,00	1,01
2011	237,335	-2,96	0,99	403 660	-25064,00	0,94
2012	226,508	-10,83	0,95	373 046	-30614,00	0,92
2013	209,671	-16,84	0,93	343 719	-29327,00	0,92
2014	201,649	-8,02	0,96	327 050	-16669,00	0,95
2015	198,736	-2,91	0,99	314 566	-12484,00	0,96
2016	200,579	1,84	1,01	310 405	-4161,00	0,99
2017	207,471	6,89	1,03	305 314	-5091,00	0,98
2018	224,441	16,97	1,08	305 578	264,00	1,00
<b>Průměr</b>	<b>172,554</b>	<b>12,40</b>	<b>1,12</b>	<b>332 541</b>	<b>7245,87</b>	<b>1,03</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z tabulky č. 13 je zřejmé, že se počet poskytnutých překlenovacích úvěrů od roku 2003 do roku 2010 každoročně zvyšoval. V roce 2010 bylo stavebními spořitelny poskytnuto více jak 428 tisíc překlenovacích úvěrů. Od roku 2011 ale začalo docházet k postupnému snižování a tento trend trval až do roku 2017, kdy došlo k poklesu o více jak 100 tisíc poskytnutých překlenovacích úvěrů. Od roku 2011 klesal počet poskytnutých překlenovacích úvěrů o 4 % ročně.

Vývoj druhého sledovaného ukazatele (objem poskytnutých finančních prostředků) kopíruje (kromě konce sledovaného období) vývoj ukazatele prvního (počet poskytnutých překlenovacích úvěrů). Od roku 2003 do roku 2010 se objem poskytnutých finančních prostředků každoročně zvyšoval, a to v průměru o 30 % ročně. Obrat nastal v roce 2011, kdy se objem poskytnutých částek průměrně snižuje téměř o 4 % ročně až do roku 2015. Od roku 2016 začal objem poskytnutých finančních prostředků zase růst, a to v průměru o 4 % ročně. Rozdílný vývoj ukazatelů (objem finančních prostředků a počet poskytnutých překlenovacích úvěrů) na konci sledovaného období lze interpretovat, tak, že rostly ceny

nemovitostí a stavební spořitelny, při nižším nebo stejném počtu poskytnutých překlenovacích úvěrů, poskytovaly svým klientům úvěry na vyšší částky. Zvýšení objemu poskytnutých finančních prostředků v letech 2017 a 2018 ovlivnila také výhodná úroková sazba, kdy průměrná roční úroková sazba stavebního spoření klesla pod 4 %.

### **Predikce budoucího vývoje počtu překlenovacích úvěrů**

Ukazatele trendových funkcí vykazují níže uvedené hodnoty:

**Tabulka č. 14: Ukazatele trendových funkcí**

<b>Funkce</b>	<b>Index determinace</b>	<b>Index korelace</b>
<b>kvadratická</b>	<b>0,7966</b>	<b>0,8925</b>
lineární	0,0567	0,2382
logaritmická	0,2707	0,5203
exponenciální	0,0966	0,3109
mocninná	0,3560	0,5967

Zdroj: Vlastní zpracování

Při výpočtu predikce vývoje byla použita kvadratická trendová funkce. Výpočet trendové funkce je uveden v příloze č. 17. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 18.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 158702,43 + 51982,52t - 2866,44t^2$$

Bodový odhad vývoje počtu poskytnutých překlenovacích úvěrů na rok 2019 činí 214 004 a pro rok 2020 činí počet poskytnutých překlenovacích úvěrů 165 661. Dle intervalového odhadu přípustná odchylka předpovědi pro tento ukazatel činí 67 204. Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů by se měl pohybovat v letech 2019 a 2020 v následujících intervalech:

Rok 2019	(146 800 ; 281 208)
Rok 2020	(98 457 ; 232 865)

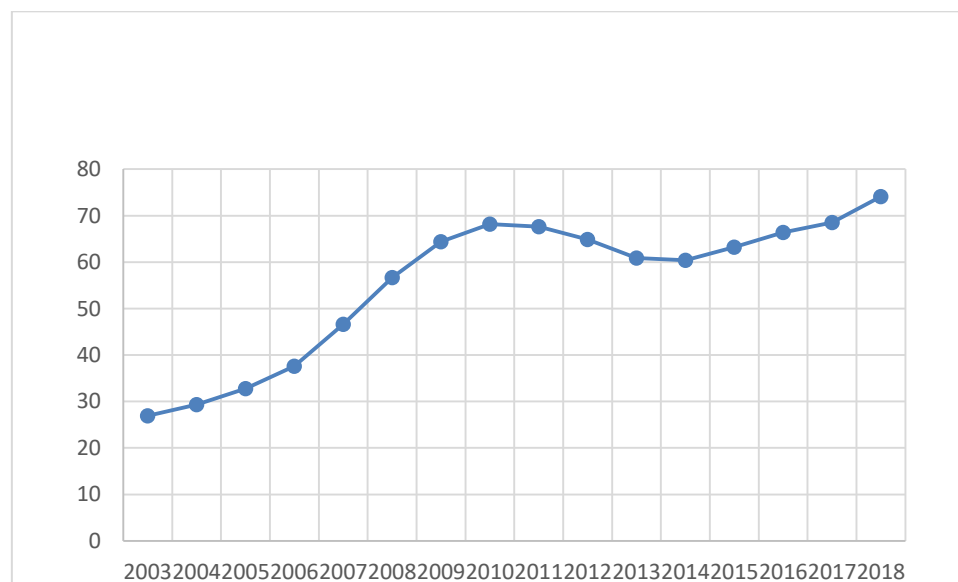
Nejenom počet úvěrů ze stavebního spoření, ale také počet poskytnutých překlenovacích úvěrů bude v následujících letech klesat. V roce 2019 by měl počet poskytnutých překlenovacích úvěrů klesnout oproti roku 2018 o 30 % a v roce 2020 by měl pokles oproti roku 2018 činit již 46 % (příloha č. 19).

Za celé sledované období stavební spořitelny poskytly celkem (úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr) více jak 13 miliard úvěrů na financování vlastního bydlení v celkovém objemu 3.437 mld. Kč

### 5.1.6 Poměr úvěrů celkem a naspořené částky

Jedná se o důležitý ukazatel, pomocí kterého se zjistí, kolik finančních prostředků (naspořených účastníky stavebního spoření) poskytly stavební spořitelny jako úvěrové prostředky svým klientům k financování vlastního bydlení. Ideální stav pro stavební spořitelny by byla situace, kdy bylo dosaženo rovnováhy mezi objemem vkladů a poskytnutých úvěrů. Poměr mezi vklady a úvěry je zobrazen v grafu č. 11. Data sledovaného ukazatele jsou uvedena v příloze č. 1.

**Graf č. 11: Poměr úvěrů celkem a naspořené částky v letech 2003 až 2018**



Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z grafu č. 11 je zřejmé, že na začátku sledovaného období bylo na úvěry použito pouze málo naspořených prostředků. Postupně se ale zájem o úvěry zvyšoval, a to až do roku 2010, kdy stavební spořitelny vynaložily na úvěry téměř 70 % vkladů.

**Tabulka č. 15: Poměr úvěrů a naspořené částky v letech 2003 až 2018**

Rok	Poměr (%)	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	26,900	-	-
2004	29,300	2,40	1,09
2005	32,800	3,50	1,12
2006	37,600	4,80	1,15
2007	46,600	9,00	1,24
2008	56,700	10,10	1,22
2009	64,400	7,70	1,14
2010	68,200	3,80	1,06
2011	67,600	-0,60	0,99
2012	64,900	-2,70	0,96
2013	60,900	-4,00	0,94
2014	60,400	-0,50	0,99
2015	63,200	2,80	1,05
2016	66,400	3,20	1,05
2017	68,500	2,10	1,03
2018	74,100	5,60	1,08
<b>Průměr</b>	<b>55,531</b>	<b>3,15</b>	<b>1,07</b>

Zdroj: <http://www.mfcr.cz>, vlastní zpracování

Z tabulky č. 15 vyplývá, že na začátku sledovaného období tj. v roce 2003 až 2005 bylo poskytnuto na financování úvěrů pouze okolo 30 % z naspořených finančních prostředků. Bylo to dáno tím, že klienti nevyužívali možnosti vzít si úvěr a spíše tento produkt, díky výhodnému úročení a státní podpoře, využívali pro zhodnocení peněžních prostředků. Od roku 2006 se objem naspořených finančních prostředků poskytnutých na úvěry začal poměrně rychle zvyšovat. V roce 2010 použily stavební spořitelny na financování úvěrů více jak 68 % vkladů. Od roku 2011 do roku 2014 lze zaznamenat mírný klesající trend, a to v průměru o 3 % ročně. Od roku 2015 do roku 2018 se ale začal objem vkladů použitých stavebními spořitelny na financování úvěrů opět zvyšovat průměrně o více jak 5% ročně. V roce 2018 pak bylo na financování úvěrů poskytnuto 74,1 % vkladů. Za celé sledované období činilo průměrné tempo růstu 7 % ročně.

Je tedy zřejmé, že se zvyšuje poptávka po úvěrech a také se zvyšuje objem poskytnutých finančních prostředků, což se odráží ve vývoji tohoto ukazatele. V případě, že se objem vkladů poskytnutých na úvěry bude dále zvyšovat, hrozí, že stavební spořitelny nebudou mít dostatek prostředků k poskytování úvěrů. Tato situace, ale ve sledovaném období nenastala. Z tabulky je zřejmé, že objem vkladů je vyšší než objem poskytnutých finančních prostředků v rámci úvěru a stavebním spořitelnám tak finanční prostředky z vkladů přebývají.

### **Predikce budoucího vývoje poměru úvěrů celkem a naspořené částky**

Ukazatele trendových funkcí vykazují níže uvedené hodnoty:

**Tabulka č. 16 ukazatele trendových funkcí**

<b>Funkce</b>	<b>Index determinace</b>	<b>Index korelace</b>
kvadratická	0,8883	0,9425
lineární	0,7567	0,8699
logaritmická	0,8626	0,9288
exponenciální	0,7311	0,8551
mocninná	0,8881	0,9424

Zdroj: Vlastní zpracování

Při výpočtu predikce vývoje byla použita kvadratická trendová funkce. Výpočet indexu trendové funkce je uveden v příloze č. 20. Výpočet indexu determinace a indexu korelace je uveden v příloze č. 21.

Trendová funkce má tvar:

$$y' = 16,555 + 7,771t - 0,289t^2$$

Bodový odhad vývoje tohoto ukazatele na rok 2019 činí 65,141 % a pro rok 2020 činí 62,797 %. Dle intervalového odhadu přípustná odchylka předpovědi a pro tento ukazatel činí 11,93 %. Intervalový odhad tohoto ukazatele se pohybuje v rozmezí:

Rok 2019 (53,21 ; 77,07)

Rok 2020 (50,86 ; 74,72)

Ačkoliv se objem vkladů použitých stavebními spořitelny na financování úvěrů od roku 2015 do roku 2018 zvyšoval, a to v průměru o více jak 5 % ročně, podle predikce budoucího vývoje by v následujících letech měl objem vkladů poskytnutých na financování úvěrů začít klesat. Jestli se předpověď potvrdí, tak by měl v roce 2019 objem poskytnutých vkladů klesnout oproti roku 2018 o 12 % a v roce 2020 by měl oproti roku 2018 klesnout o 13 % (příloha č. 22). Tento klesající trend musí stavební spořitelny odvrátit, jinak hrozí riziko, že v budoucnu nebudou mít finanční prostředky na poskytnutí úvěrů.

## **5.2 Porovnání stavebních spořitelen v České republice**

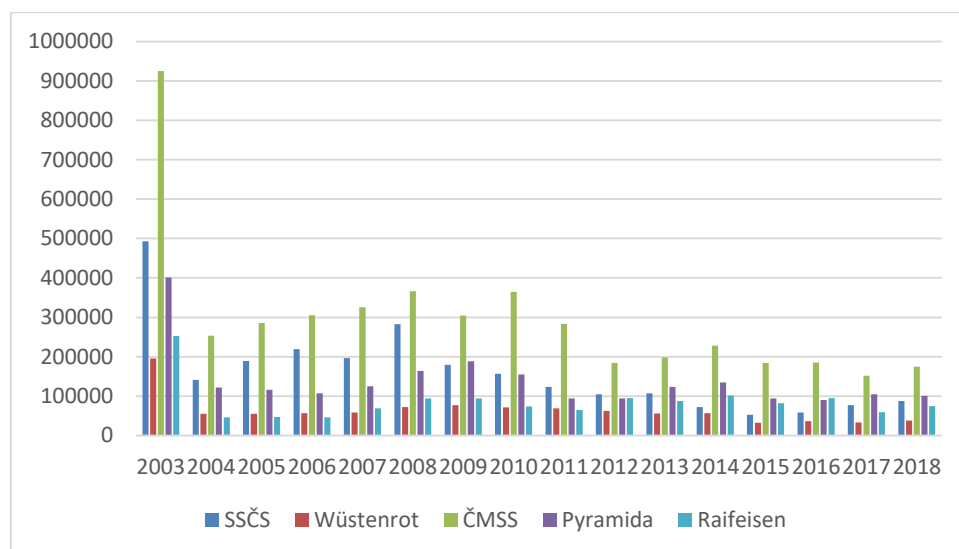
V České republice působí na trhu se stavebním spořením celkem pět stavebních spořitelen. Porovnáním těchto pěti stavebních spořitelen, pomocí základních ukazatelů, lze zjistit, jaké postavení zastávají na našem trhu. Stavební spořitelny byly porovnány prostřednictvím vybraných základních ukazatelů stavebního spoření, konkrétně se jedná o dva níže uvedené ukazatele, u kterých se podařilo nashromáždit potřebná data za celé sledované období.

### **5.2.1 Počet nově uzavřených smluv**

Jedná se o jeden ze základních ukazatelů. Představuje, kolik klientů se podařilo stavebním spořitelnám v jednotlivých letech získat. Od tohoto ukazatele se následně odvíjí hodnoty vykázané u dalších ukazatelů, jako je například počet poskytnutých úvěrů, či celkový objem poskytnutých úvěrů.

Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebními spořitelny za rok 2003 až 2018 je znázorněn v grafu č. 12. Konkrétní hodnoty počtu nově uzavřených smluv jednotlivými stavebními spořitelny ve sledovaném období jsou uvedeny v příloze 23.

**Graf č. 12 - Počet nově uzavřených smluv v letech 2003 až 2018**



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

V roce 2003 vykazovaly všechny stavební spořitelny rekordní nárůst v počtu nově uzavřených smluv. Důvodem byla připravovaná legislativní změna, na základě které mělo dojít ke snížení výše státní podpory u smluv uzavřených v roce 2004. Z grafu pak dále vyplývá, že největší počet nově uzavřených smluv každoročně vykazovala Českomoravská stavební spořitelna. Naopak nejméně nových smluv ve sledovaném období vykazovala stavební spořitelna Wüstenrot.

**Tabulka č. 17: Popisové charakteristiky počtu nově uzavřených smluv ve sledovaném období rok 2003 až 2018**

Nově uzavřené smlouvy (Ks/rok)	SSČS	Wüstenrot	ČMSS	Pyramida	Raiffeisen
Průměr	158718	64150	295029	138300	86326
Minimum	52706	32733	152084	89770	45981
Maximum	492705	196001	925267	400932	252600
Tempo růstu	0,95	0,94	0,94	0,96	1,01

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Z tabulky č. 17 je zřejmé, že Českomoravská stavební spořitelna, ve sledovaném období, uzavírala průměrně 295 tis. smluv ročně. Ostatní stavební spořitelny touto hodnotou významně převyšovala. Nejvyšší počet nově uzavřených smluv Českomoravská stavební

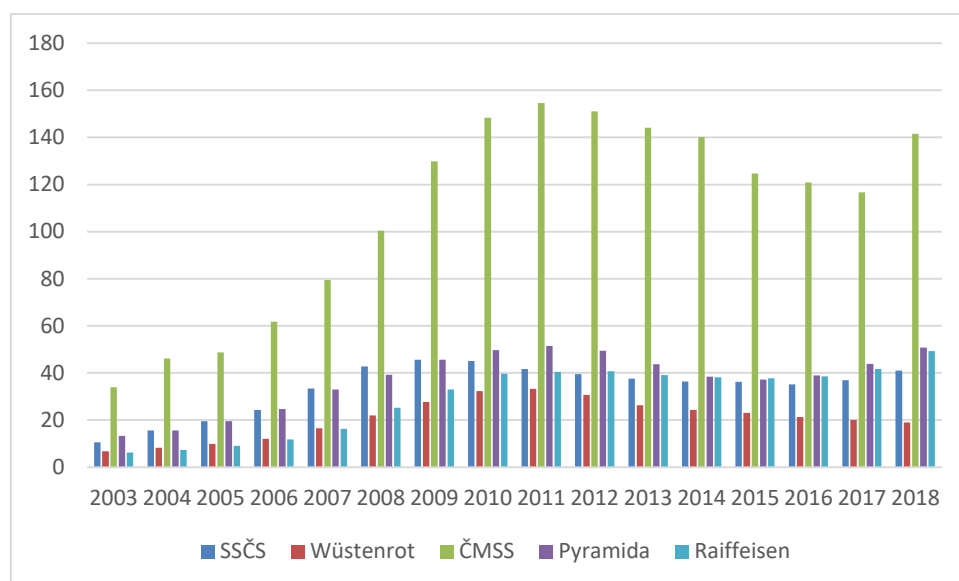
spořitelna vykázala samozřejmě v roce 2003, a to více jak 900 tis., ale po propadu v roce 2004, kdy vykázala pouze 253 tis. nově uzavřených smluv, se počet uzavřených smluv začal opět každoročně zvyšovat, a to až do roku 2010, kdy uzavřela 364 tisíc nových smluv. V dalších letech se hodnoty tohoto ukazatele opět snižovaly následkem dalších legislativních změn, které negativně ovlivnily podmínky stavebního spoření. V roce 2018 vykázala Českomoravská stavební spořitelna jen 174 tis. nově uzavřených smluv, což je o 15 % více oproti předchozímu roku. V průměru, za celé sledované období, počet nově uzavřených smluv každoročně klesal o 10 %. Podobný trend lze pozorovat také u ostatních stavebních spořitel. Stavební spořitelna České spořitelny, která je v počtu uzavření nových smluv na druhém místě, vykázala nejvyšší počet nově uzavřených smluv (kromě roku 2003) v roce 2008, kdy uzavřela 282 tis. nových smluv. Následoval klesající trend až do roku 2015. V posledních letech sledovaného období se počet nově uzavřených smluv začal opět zvyšovat, v roce 2018 stavební spořitelna evidovala 87 tis. nově uzavřených smluv, což je o 13 % více oproti předchozímu období. Za celé sledované období stavební spořitelna vykazuje každoroční pokles počtu nově uzavřených smluv o 11 %. Poměrně zajímavých hodnot v počtu nově uzavřených smluv dosáhla také stavební spořitelna Modrá pyramida. V průměru uzavřela 138 tis. smluv ročně. Kromě roku 2003 vykázala nejvyšší počet nově uzavřených smluv v roce 2009, kdy uzavřela 187 tis. nových smluv. V dalších letech se hodnoty tohoto ukazatele různě zvyšovaly a snižovaly, nejnižších hodnot dosáhla stavební spořitelna Modrá pyramida v roce 2016, kdy uzavřela pouze 89 tis. smluv. Od roku 2017 se hodnoty tohoto ukazatele začaly opět zvyšovat, v roce 2018 stavební spořitelna vykázala 100 tis. nově uzavřených smluv. Za celé sledované období počet nově uzavřených smluv každoročně klesal v průměru o 9 %. Stavební spořitelna Raiffeisen uzavřela ve sledovaném období v průměru 86 tis. nových smluv ročně. Nejvyšších hodnot dosáhla v roce 2014, kdy uzavřela více jak 100 tis. nových smluv. V roce 2018 uzavřela celkem 74 tis. smluv a oproti roku 2017 to značí nárůst o 25%. Za celé sledované období vykazuje stavební spořitelna Raiffeisen, pokles počtu nově uzavřených smluv v průměru o 8 %. Nejnižších hodnot pak vykázala stavební spořitelna Wüstenrot. V průměru uzavřela 64 tis. smluv ročně. Nejvyšší počet nově uzavřených smluv vykázala (kromě roku 2003) v roce 2009, kdy uzavřela 77 tis. smluv. V roce 2018 vykázala 37 tis. nově uzavřených smluv, oproti předchozímu roku se jedná o nárůst o 15 %. Za celé sledované období lze zaznamenat každoroční pokles počtu nově uzavřených smluv v průměru o 11 %.



## 5.2.2 Celkový objem úvěrů

Pomocí tohoto ukazatele byl zjištěn celkový objem úvěrových závazků klientů stavebních spořitelen. V následujícím grafu č. 13 je znázorněn vývoj celkového objemu poskytnutých úvěrových závazků jednotlivými stavebními spořitelkami. Částky finančních prostředků poskytnutých jednotlivými stavebními spořitelkami v letech 2003 až 2018 jsou uvedeny v příloze 24.

**Graf č. 13: Celkový objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelkami v letech 2003 až 2018**



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Z grafu č. 13 vyplývá, že nejvíce úvěrů poskytla svým klientům Českomoravská stavební spořitelna. Ostatní stavební spořitelny za Českomoravskou stavební spořitelnou významně zaostávají.

**Tabulka č. 18: Popisné charakteristiky celkového objemu poskytnutých úvěrů ve sledovaném období rok 2003 až 2018 v mld. Kč**

Celkový objem úvěrů mld. Kč/rok	SSČS	Wüstenrot	ČMSS	Pyramida	Raiffeisen
Průměr	34	21	109	37	30
Minimum	11	7	34	13	6
Maximum	46	33	155	51	49
Tempo růstu	1,09	1,07	1,1	1,1	1,15

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Nejnižší hodnoty v celkovém objemu poskytnutých úvěrů stavební spořitelny vykázaly v roce 2003. Českomoravská stavební spořitelna v tomto roce vykázala průměrnou hodnotu úvěrových závazků za klienty ve výši 34 mld. Kč. V následujících letech až do roku 2011, kdy Českomoravská stavební spořitelna vykázala maximum (spořitelna půjčila klientům více jak 155 mld. Kč), se hodnota tohoto ukazatele každoročně navyšovala. Od roku 2012 do roku 2017 pak naopak začal celkový objem poskytnutých úvěrů každoročně klesat. Pokles zaznamenaly všechny stavební spořitelny, byl způsoben snížením úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. V roce 2018 nastal obrat, Českomoravská stavební spořitelna vykázala celkový objem poskytnutých úvěrových závazků ve výši 142 mld. Kč, což je o 21 % více oproti roku 2017. Za celé sledované období, se objem poskytnutých úvěrů každoročně zvyšoval v průměru o 9 %. Stavební spořitelna České spořitelny oproti Českomoravské stavební spořitelně vykazovala pouze třetinové hodnoty. Nejvyšších hodnot dosáhla v roce 2009, kdy vykázala, že půjčila svým klientům celkem 46 mld. Kč. Od roku 2010 do roku 2016 nastal propad, a to v průměru o 4 % ročně. Od roku 2017 stavební spořitelna opět začala vykazovat meziroční nárůst celkového objemu poskytnutých finančních prostředků svým klientům. V roce 2018 pak vykázala celkový objem poskytnutých úvěrů ve výši 41 mld. Kč, což představuje 11 % nárůst oproti roku 2017. Za celé sledované období, se objem poskytnutých úvěrů každoročně zvyšoval průměrně o 10 %. Podobných výsledků dosahovala ve sledovaném období také stavební spořitelna Modrá pyramida. Nejvíce finančních prostředků poskytla svým klientům v roce 2011, kdy vykázala celkový objem úvěrů ve výši 51 mld. Kč. Od tohoto roku do roku 2015, ale objem poskytnutých prostředků začal klesat. Od roku 2016 se hodnoty tohoto ukazatele začaly opět zvyšovat v průměru a v roce 2018 už stavební spořitelna vykazovala celkovou hodnotu poskytnutých úvěrů ve výši 51 mld. Kč, což bylo její maximum z roku 2011. Za celé sledované období pak stavební spořitelna vykazovala průměrný meziroční růst o 10 %. Stavební spořitelna Raiffeisen také zaznamenala od roku 2011 do roku 2015 pokles v objemu poskytnutých finančních prostředků, ale oproti ostatním stavebním spořitelnám činil v průměru pouze 3 % ročně. Od roku 2016 se výše poskytnutých finančních prostředků začala opět zvyšovat o 11 % ročně, v roce 2018 již objem poskytnutých finančních prostředků klientů dosáhl 49 mld. Kč, což je maximum, které stavební spořitelna Raiffeisen ve sledovaném období vykázala. Nejnižší hodnoty vykázala stavební spořitelna Wüstenrot. Maximální celkový objem poskytnutých úvěrů

vykázala v roce 2011 ve výši 33 mld. Kč. Od roku 2012 až do roku 2018 stavební spořitelna vykazuje už jenom klesající hodnoty, a to v průměru o 8 % ročně.

Z provedené analýzy vyplývá, že nejlepší a nejsilnější postavení na trhu má Českomoravská stavební spořitelna. U posuzovaných základních ukazatelů vykazovala po celé sledované období nejlepší výsledky. Naopak nejhorší hodnoty, vykazovala stavební spořitelna Wüstenrot.

### 5.3 Porovnání hypotečních úvěrů na bydlení a úvěrů stavebních spořitelen

Mezi největší konkurenční produkty stavebních spořitelen patří hypoteční úvěry na bydlení poskytované hypotečními bankami. V tabulce č. 19 je uveden počet úvěrů, které v letech 2008 až 2018 poskytly stavební spořitelny a počet úvěrů, které ve sledovaném období poskytly hypoteční banky.

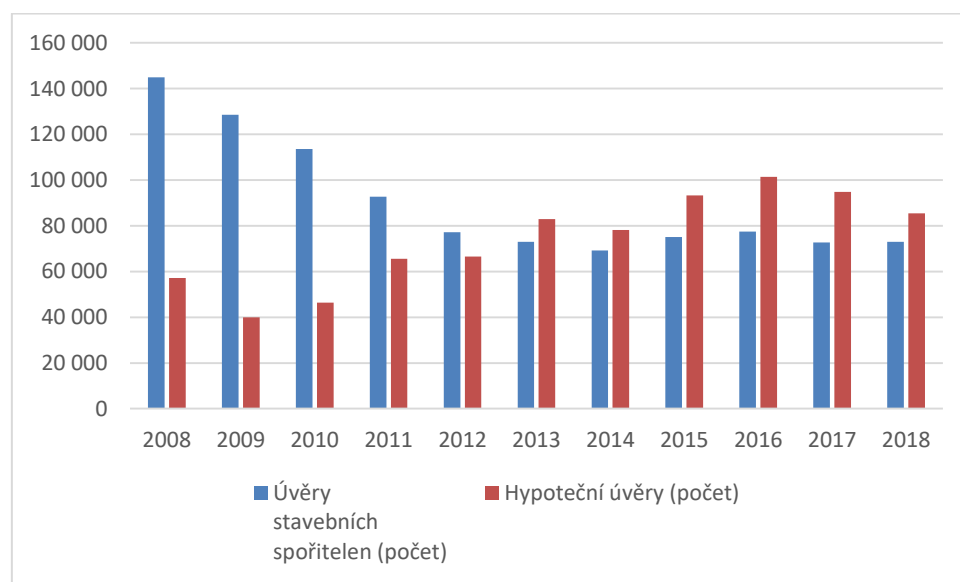
**Tabulka č. 19: Počet úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018**

rok	Úvěry stavebních spořitelen (počet)	podíl úvěrů stavebních spořitelen v %	Hypoteční úvěry (počet)	podíl úvěrů hypotečních bank v %
2008	144 907	71,7	57 165	28,3
2009	128 543	76,3	40 022	23,7
2010	113 611	71,0	46 382	29,0
2011	92 785	58,6	65 608	41,4
2012	77 149	53,7	66 609	46,3
2013	72 995	46,8	82 961	53,2
2014	69 172	47,0	78 107	53,0
2015	75 029	44,6	93 336	55,4
2016	77 504	43,3	101 417	56,7
2017	72 710	43,4	94 878	56,6
2018	72 985	46,1	85 437	53,9

Zdroj: Výroční zprávy AČSS, Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že na začátku sledovaného období v počtu poskytnutých úvěrů vedly stavební spořitelny. Jejich podíl poskytnutých úvěrů přesahoval v letech 2008 až 2010 71 %. Vedoucí postavení si udržely až do roku 2012, kdy podíl jimi poskytnutých úvěrů činil 53,7 %. Od roku 2013 je pak vidět, že počet úvěrů poskytnutými stavebními spořitelny začal klesat a počet úvěrů poskytnutých hypotečními bankami začal naopak růst. Důvodem byla nižší úroková sazba u hypotečních úvěrů, čímž se stal tento finanční produkt atraktivnější. Na konci sledovaného období je pak vidět, že rozdíl v počtu úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelny není tak velký v roce 2018 činil podíl úvěrů stavebních spořitelen 46,1 % a hypotečních bank 53,9%. Vývoj počtu poskytnutých úvěrů hypotečními bankami a stavebními spořitelny je graficky znázorněn v grafu č. 15.

**Graf č. 14: Porovnání počtu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018**



Zdroj: Výroční zprávy AČSS, Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

S počtem poskytnutých úvěrů byl sledován i objem finančních prostředků poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami. Přehled vývoje tohoto ukazatele je uveden v tabulce č. 20.

**Tabulka č. 20: Objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami v letech 2008 až 2018**

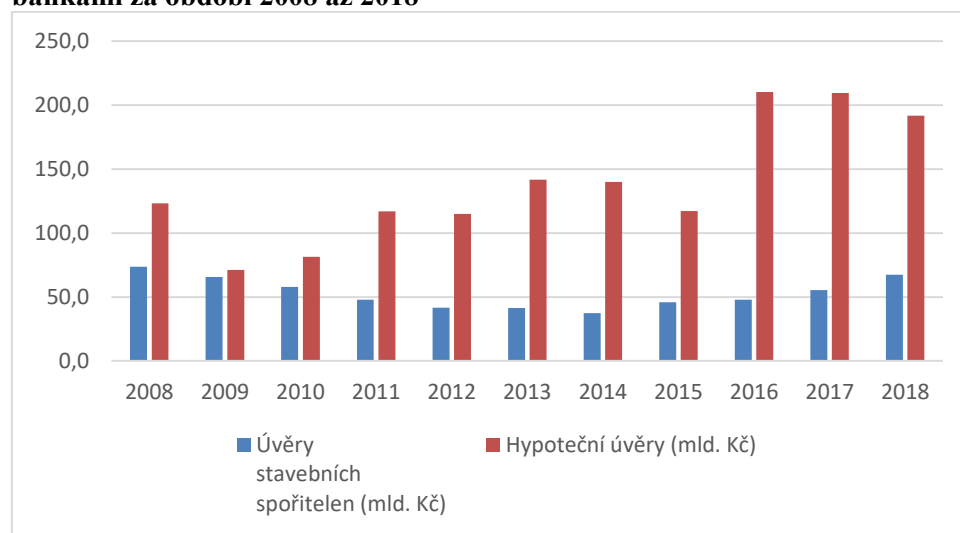
rok	Úvěry stavebních spořitelny (mld. Kč)	podíl objemu úvěrů stavebních spořitelny v %	Hypoteční úvěry (mld. Kč)	podíl objemu úvěrů hypotečních bank v %
2008	73,6	37,4	123,1	62,6
2009	65,7	48,0	71,1	52,0
2010	57,8	41,6	81,3	58,4
2011	48,0	29,1	116,9	70,9
2012	41,7	26,6	114,8	73,4
2013	41,3	22,6	141,7	77,4
2014	37,3	21,0	139,9	79,0
2015	45,8	28,1	117,1	71,9
2016	47,9	18,6	210,2	81,4
2017	55,3	20,9	209,5	79,1
2018	67,4	26,0	191,6	74,0

Zdroj: Výroční zprávy AČSS, Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

V objemu poskytnutých finančních prostředků za celé sledované období vedly hypoteční banky. Hypoteční úvěry jsou využívány při větších investicích jako je koupě, či výstavba nemovitosti nebo ke koupi rekreačního objektu. Při této investici je zapotřebí větší objem peněz a lidé se v těchto případech raději obrací na hypoteční banky, neboť díky hypotečnímu úvěru mohou získat nemovitost ihned. Dalším důvodem jsou nižší úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Na začátku sledovaného období nebyl rozdíl, v objemu poskytnutých prostředků, nijak markantní, v letech 2008 až 2010 činil podíl objemu úvěrů poskytnutých hypotečními bankami v průměru 57,6 %, ale od roku 2011 už přesáhl 70 %. Rekordních výsledků dosáhly hypoteční banky v roce 2016, kdy poskytly finanční prostředky v hodnotě 210 mld. Kč a jejich podíl objemu poskytnutých úvěrů dokonce přesáhl 81 %. Na konci sledovaného období je vidět klesající trend, kdy hypoteční banky vykázaly v roce 2018 objem poskytnutých finančních prostředků už jen ve výši 191 mld. Kč. Oproti tomu lze naopak pozorovat růst objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny v letech 2017 stavební spořitelny vykázaly objem poskytnutých finančních prostředků ve výši 55,3 mld. Kč a v roce 2018 dokonce 67,4 mld. Kč. Důvodem této změny byla skutečnost, že podle nařízení České národní banky mohly komerční banky od 1. 4. 2017 poskytovat hypoteční úvěry maximálně do výše 90 % vypočtené zástavní (odhadní) hodnoty nemovitosti. Stanovení těchto limitů vyvolala kombinace nízkých úrokových sazeb a snadné dostupnosti úvěrů, což mělo za následek růst cen nemovitostí. U hypotečních úvěrů je tedy třeba vložit do financování své

vlastní prostředky. V případě dnešních cen nemovitostí se jedná o nemalé částky. Oproti tomu stavební spořitelny umožňují financování ve výši 100 %. V následujícím grafu č. 15 je tento vývoj znázorněn graficky.

**Graf č. 15: Vývoj objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny a hypotečními bankami za období 2008 až 2018**



Zdroj: Výroční zprávy AČSS, Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Vývoj počtu a objemu poskytnutých úvěrů byl převážně ovlivněn úrokovými sazbami. Zejména u vyšších investic je tento faktor důležitý a lidé si vybírají ty finanční produkty, kde je úroková sazba co možná nejnižší.

**Tabulka 21: Průměrné roční úrokové sazby v letech 2008 až 2018**

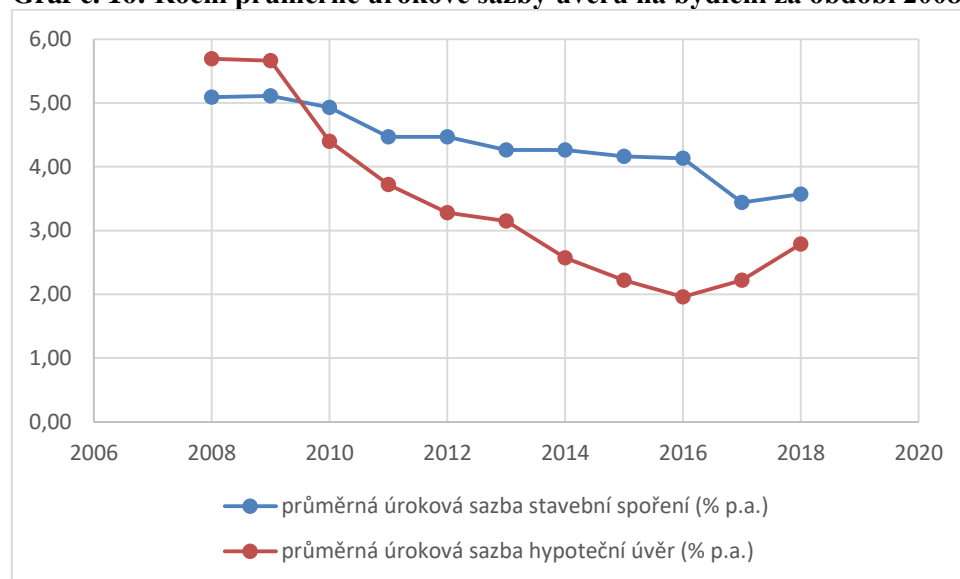
rok	průměrná úroková sazba stavebního spoření (% p.a.)	průměrná úroková sazba hypotečního úvěru (% p.a.)
2008	5,09	5,69
2009	5,11	5,66
2010	4,93	4,40
2011	4,47	3,72
2012	4,47	3,28
2013	4,26	3,15
2014	4,26	2,57
2015	4,16	2,22
2016	4,13	1,96
2017	3,44	2,22
2018	3,57	2,79

Zdroj: Česká národní banka, vlastní zpracování

Z tabulky č. 21 je vidět, že v letech 2008 až 2018 byla úroková sazba vyšší u hypotečních úvěrů, což odpovídá skutečnosti, že na začátku sledovaného období byl počet poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny vyšší než počet úvěrů poskytnutých hypotečními bankami. V roce 2011 došlo k obratu a úrokové sazby hypotečních úvěrů se snížily na 4,4 %, přičemž úrokové sazby stavebních spořitelen činily 4,93 %. Až do konce sledovaného období byly průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů nižší než úrokové sazby stavebních spořitelen. Nejnižší úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2016, činily pouhých 1,96 %. Hypoteční banky také v tomto roce poskytly rekordní objem finančních prostředků v hodnotě 210 mld. Kč.

V následujícím grafu č. 16 je vyobrazen vývoj průměrných úrokových sazeb stavebního spoření a hypotečních úvěrů v letech 2008 až 2018.

**Graf č. 16: Roční průměrné úrokové sazby úvěrů na bydlení za období 2008 až 2018**



Zdroj: Česká národní banka, vlastní zpracování

## 5.4 Perspektivy dalšího vývoje trhu se stavebním spořením

Z predikce budoucího vývoje jednotlivých základních ukazatelů příznivá prognóza pro stavební spořitelny nevyplývá. Kromě průměrné cílové částky, která by se měla v letech 2019 a 2020 zvyšovat, všechny ostatní ukazatele (počet nově uzavřených smluv, smlouvy

ve fázi spoření, státní podpora, naspořená částka, počet poskytnutých úvěrů atd.) by měly v následujících letech klesat. Tento budoucí vývoj je ovlivněn poměrně dlouhým obdobím, kdy stavební spořitelny vykazovaly každoroční pokles u většiny sledovaných ukazatelů. Tento klesající trend, byl způsobem legislativními změnami, ekonomickou krizí a nízkou úrokovou sazbou konkurenčních hypotečních úvěrů. Z hodnot vykazovaných stavebními spořitelnami lze ale zaznamenat, že v letech 2016 až 2018 docházelo u některých ukazatelů ke zpomalení klesajícího trendu a u některých ukazatelů dokonce k navýšení sledovaných hodnot. Jedná se ale o krátké období, které se do predikce budoucího vývoje nepromítlo.

Budoucí vývoj stavebního spoření je těžké předpovědět, bude samozřejmě dále záležet na ekonomické situaci, výši úrokových sazeb a hlavně také na bytové politice státu a legislativních změnách. Je ale jisté, že časy, kdy stavební spořitelny vykazovaly nejvyšší hodnoty ve sledovaných ukazatelích, jsou nenávratně pryč. V současné době zůstává stavební spoření stále atraktivním produktem, výhodná úroková sazba a státní podpora představuje nejen vhodnou volbu při financování vlastního bydlení, ale také výhodné zhodnocení úspor. Stavební spořitelny nabízejí roční zhodnocení vkladů až 4,5 %. (úroky z vkladů + státní podpora). Stále se diskutuje o státní podpoře a její výši, která má být stále příliš vysoká. Lze tedy očekávat, že v budoucnu může dojít k jejímu snížení v rámci úspor a menšího zatížení státního rozpočtu. Další negativní dopad na stavební spoření můžou mít změny v oblasti daní. Diskutuje se o zavedení jednotného zdanění výnosů z vkladů a také o revizi daňových úlev a odpočtů. Může dojít k tomu, že již nebude možnost odečíst si od základu daně úroky z úvěru ze stavebního spoření. Tyto změny by pak měly negativní dopad na další vývoj stavebních spořitelien.

Je tedy zřejmé, že budoucnost stavebního spoření bude záviset na legislativních změnách, ale také na tom, jakým způsobem se stavební spořitelny pokusí odvrátit klesající trend a zajistit si dostatečný počet nových klientů. Stavební spoření je díky výhodnému zhodnocení vkladů výhodnou a bezpečnou formou spoření, které se vyskytuje na finančním trhu. Stavební spořitelny by měly tento produkt více propagovat, zacílit na konkrétní skupiny obyvatel a podle toho vést marketing. U mladých rodin propagovat stavební spoření jako výhodný produkt pro spoření dětem. U svobodných mladých lidí jako možnost naspořit finanční prostředky na období, kdy budou zakládat rodiny a pečovat



o malé děti. Stavební spořitelny mohou zacílit také na jiné skupiny, například na lidi před důchodem s možností naspořit si na stáří, také je možno zacílit na všechny pracující a propagovat stavební spoření jako finanční pojistku v případě ztráty zaměstnání nebo v případě dlouhodobé nemoci. Další cílovou skupinou mohou být lidé, kteří tráví volný čas na zahradě, nabídnout jim prostřednictvím stavebního spoření financovat výstavbu zahradní kuchyně, nebo pergol. Přilákat nové klienty mohou nejen výhodným zhodnocením vkladů, ale také profesionálním přístupem, rozšířením věrnostních programů a zkvalitněním služeb. Zhodnocení vkladů až do výše 4,5 % je určitě velkou motivací k založení stavebního spoření a správně vedeným marketingem by stavební spořitelny určitě přilákaly velké množství klientů. Také je třeba zaměřit se na skupinu lidí, kteří hledají možnost financování svého bydlení prostřednictvím úvěru a propagovat výhody svých finančních produktů, které konkurence nemá. Jednou z výhod je pevná úroková sazba po celé období splácení nebo u nižších částek se nepožaduje zajištění úvěru zástavou nemovitosti. Mladí lidé v dnešní době velmi dbají na zdravé životní prostředí, atraktivitu finančních produktů stavebních spořitelen by jistě zvýšilo poskytnutí finančních nebo jiných bonusů u výstavby nebo pořízení energeticky úsporných staveb. Zájem o úvěry od stavebních spořitelen, by jistě podpořilo snížení úrokových sazeb úvěrů ze stavebního spoření a zvýšení úrokové sazby vkladů.

## 6 Závěr

Systém stavebního spoření funguje v České republice od 90. let 20. století. Díky státem poskytované státní podpoře a relativně vysokým zúročením vložených finančních prostředků se stal oblíbeným nástrojem pro financování bydlení a také oblíbenou formou spoření. Stavební spoření je systém relativně nezávislý na situaci na trhu a díky tomu stavební spořitelny „ustály“ celosvětovou ekonomickou krizi, jejíž základy se zrodily v roce 2007 na trhu hypoték.

V diplomové práci byl nejdříve analyzován vývoj stavebního spoření České republiky v letech 2003 až 2018 prostřednictvím jeho základních ukazatelů. Analýzou bylo zjištěno, že na vývoj a průběh stavebního spoření mají vliv zejména legislativní změny. Největší dopad na stavební spoření měla novela zákona o stavebním spoření, dle které mělo v roce 2004 dojít ke snížení roční výše státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč, a k prodloužení vázací doby z 5 let na 6 let. Díky této novele byl v roce 2003 zaznamenán vysoký počet nově uzavřených smluv, kdy bylo uzavřeno rekordních 2 097 338 nových smluv. V roce 2004 pak došlo k očekávanému poklesu v počtu uzavřených smluv, a to o 85 %. K dalšímu významnějšímu poklesu v počtu uzavřených smluv došlo v roce 2011 a důvodem byla opět novela zákona o stavebním spoření, kdy došlo opět ke snížení maximální roční výše státní podpory, a to z částky 3 000 Kč na částku 2 000 Kč. Pokles počtu nově uzavřených smluv, oproti roku 2010 představoval 23 %. Legislativní změny se také projeví u dalších ukazatelů. Od roku 2004 neustále klesal počet smluv ve fázi spoření (v průměru o 5 % ročně). V roce 2003 činil počet smluv ve fázi spoření 6 300 831 a v roce 2018 už jen 3 166 824. Kromě snížení státní podpory v důsledku legislativních změn má na klesající trend také výše úroků z vkladů. Na začátku sledovaného období byly vklady úročeny i více jak 4%, ale v roce 2018 se výše úroků z vkladů pohybovala už jen mezi 1,2 % až 1,5 %. Legislativní změny měly vliv i na další sledované ukazatele. Zcela logicky došlo ke snížení reálně vyplacené státní podpory. Výše reálně vyplacené státní podpory se snižovala od 2005, kdy její výše činila více jak 16 mld. Kč. V roce 2018 činila výše reálně vyplacené státní podpory už jen 3,916 mld. Kč. Snaha státu ušetřit se odrazila také ve výši průměrné státní podpory. Průměrná výše státní podpory přiznané na smlouvu o stavebním spoření byla nejvyšší v roce 2004 a činila částku 3 256 Kč. V roce 2017 její výše činila už jen 1 373 Kč. V průměru, za celé sledované období, klesala o 6 % ročně. Dalším ukazatelem, kde se projeví účinky novel

zákona o stavebním spoření je celkový objem naspořených finančních prostředků v rámci stavebního spoření. Na počátku sledovaného období tj. v letech 2003 až 2012 výše naspořených prostředků vzrůstala každý rok v průměru o 7%. V roce 2013 došlo k obratu a výše naspořených finančních prostředků začala postupně klesat. Důvodem tohoto obratu je fakt, že postupně docházelo k ukončování spoření u dříve uzavřených smluv (s vázací dobou na 6 let) a nové smlouvy se už neuzavíraly v takovém počtu, jako tomu bylo na začátku sledovaného období. Vliv na vývoj stavebního spoření mají i jiné faktory než legislativní změny. Analýzou bylo zjištěno, že na výši průměrné cílové částky ve sledovaném období nemá postupné snižování výše státní podpory prakticky žádný vliv. Průměrná cílová částka se v jednotlivých letech naopak zvyšovala, a to v průměru o 6 % ročně. V roce 2003 se hodnota průměrné cílové částky pohybovala okolo 200 tisíc Kč, ale v roce 2018 dosáhla již částky 470 tisíc Kč. Na tento ukazatel má vliv především růst cen nemovitostí a také zvyšující se nároky na kvalitu bydlení a s tím spojené rekonstrukce a modernizace nemovitostí. Dalšími ukazateli, na které neměly legislativní změny zásadní vliv, jsou úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Na začátku sledovaného období počet poskytnutých úvěrů stoupal, počet překlenovacích úvěrů přesáhl 550 tisíc a počet úvěrů ze stavebního spoření přesáhl 420 tisíc. Od roku 2009 až 2010 došlo k postupnému snižování počtu poskytnutých úvěrů. Důvodem byla jednak vrcholící ekonomická krize a také výše průměrných úrokových sazeb. Zatímco v letech 2008 a 2009 činila výše úrokové sazby stavebního spoření v průměru 5,1 % a výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů 5,68 %, tak v roce 2010 a dalších letech už byla průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů nižší než průměrná úroková sazba u stavebního spoření. V roce 2016 činila úroková sazba u stavebního spoření 4,13 % a u hypotečních úvěrů jen 1,96 %. Ačkoliv počet poskytnutých úvěrů ve sledovaném období v průměru klesal, objem poskytnutých finančních prostředků tento ukazatel nekopíroval. U úvěrů ze stavebního spoření bylo poskytnuto nejvíce finančních prostředků v letech 2010 až 2013. Stavební spořitelny poskytly svým klientům více jak 50 mld. Kč ročně. V letech 2014 až 2017 došlo k poklesu poskytnutých finančních prostředků v průměru o 10 % ročně, ale v roce 2018 výše poskytnutých částek začala zase růst, a to v průměru o 3 % ročně. Také u překlenovacích úvěrů docházelo od roku 2003 do roku 2010 k nárůstu objemu poskytnutých finančních prostředků. V roce 2010 stavební spořitelny poskytly 240,294 mld. Kč. V následujících letech docházelo k poklesu poskytnutých prostředků, ale od roku 2016 začal objem poskytnutých finančních

prostředků zase růst, a to v průměru o 4 % ročně. Tento vývoj lze interpretovat růstem cen nemovitostí. Stavební spořitelny, při nižším nebo stejném počtu poskytnutých úvěrů, poskytovaly svým klientům úvěry na vyšší částky. Růst objemu poskytnutých finančních prostředků na konci sledovaného období v letech 2017 a 2018 byl také ovlivněn výhodnou úrokovou sazbou, která klesla na cca 3,5 %.

Kromě analýzy vývoje stavebního spoření byl v diplomové práci pomocí trendových funkcí a tempa růstu odhadnut budoucí vývoj vybraných ukazatelů na roky 2019 a 2020. Z predikce budoucího vývoje počtu nově uzavřených smluv vyplývá, že počet nově uzavřených smluv bude v budoucnu stále klesat v průměru o 10 % ročně. Také u dalšího ukazatele lze očekávat klesající trend, dle predikce budoucího vývoje i počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření by se měl v následujících letech snižovat. Naproti tomu lze naopak očekávat nárůst průměrné cílové částky podle průměrného tempa růstu za celé sledované období by se průměrná cílová částka měla dokonce zvyšovat o 6 % ročně. U ukazatelů vyplacené státní podpory nelze také očekávat nic než klesající trend. Také výše naspořených finančních prostředků bude v letech 2019 a 2020 klesat v průměru o 20 %. Z predikce budoucího vývoje dále vyplývá, že také počet poskytnutých úvěrů se bude neustále snižovat. Naopak by ale mělo dojít k nárůstu objemu poskytnutých finančních prostředků, podle průměrného tempa růstu by se objem poskytnutých finančních prostředků u úvěrů ze stavebního spoření měl zvyšovat v průměru o 3 % ročně a u Překlenovacích úvěrů o 12 %.

V diplomové práci byly dále porovnány dva základní ukazatele jednotlivých stavebních spořitelen působících na českém trhu za období 2003 až 2018. Konkrétně byl porovnáván vývoj počtu nově uzavřených smluv a objem poskytnutých finančních prostředků jednotlivými stavebními spořitelkami. Jako první byl porovnán vývoj počtu nově uzavřených smluv. Analýzou bylo zjištěno, že největší počet nově uzavřených smluv každoročně vykazovala Českomoravská stavební spořitelna. Stavební spořitelna České spořitelny je v počtu uzavření nových smluv na druhém místě. Následuje stavební spořitelna Modrá pyramida a Raiffeisen. Naopak nejméně nových smluv ve sledovaném období uzavřela stavební spořitelna Wüstenrot. U všech stavebních spořitelen lze ve sledovaném období pozorovat klesající trend v počtu nově uzavřených smluv v průměru o 10 % ročně. Dále byl porovnáván celkový objem úvěrových závazků klientů stavebních spořitelen. Z analýzy vyplynulo, že nejvíce úvěrů poskytla svým

klientům Českomoravská stavební spořitelna. Ostatní stavební spořitelny za Českomoravskou stavební spořitelnou významně zaostávají.

V závěru diplomové práce byl porovnán vývoj hypotečních úvěrů na bydlení a úvěrů stavebních spořitelen v letech 2008 až 2018 a průměrné úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Nejdříve byl porovnán počet poskytnutých úvěrů. Na začátku sledovaného období v počtu poskytnutých úvěrů vedly stavební spořitelny, a to až do roku 2012. Od roku 2013 počet úvěrů poskytnutými stavebními spořitelkami začal klesat a naopak počet úvěrů poskytnutý hypotečními bankami začal růst. Díky nízkým úrokovým sazbám u hypotečních úvěrů se stal tento finanční produkt atraktivnější. V objemu poskytnutých finančních prostředků vedly za celé sledované období hypoteční banky. Na začátku sledovaného období nebyl rozdíl, v objemu poskytnutých prostředků příliš významný, ale od roku 2011 už ano. Podíl objemu úvěrů hypotečních bank přesáhl 70 % a tento trend se udržel až do konce sledovaného období. Důvodem tohoto vývoje jsou úrokové sazby. V letech 2008 až 2009 byla úroková sazba vyšší u hypotečních úvěrů než u stavebního spoření a klienti tak poptávali úvěry u stavebních spořitelen. V roce 2011 ale došlo k obratu, poprvé za sledované období byly úrokové sazby u hypotečních úvěrů nižší než u stavebního spoření. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů se snížily na 4,4 %, ale úrokové sazby stavebních spořitelen činily 4,93 %. V následujících letech se rozdíl mezi úrokovými sazbami neustále zvyšoval, průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů byly stále nižší a výhodnější než úrokové sazby stavebních spořitelen.

Z provedené analýzy vyplývá, že vývoj stavebního spoření je nejvíce citlivý na legislativní změny a na výši úrokových sazeb. Postupné snižování státní podpory a výhodnější úrokové sazby u konkurenčních finančních produktů způsobily, že zájem o stavební spoření začal klesat. Přesto, i když to z dosažených výsledků nevyplývá, má stavební spoření na finančním trhu dobré postavení. Lidé systému stavebního spoření věří, neboť se jedná se o produkt prověřený dlouhou historií, který stojí na zdravých základech. Stavební spoření má stále co nabídnout. Poskytuje mnoho výhod, které konkurenční produkty nenabízí. Klienti se například nemusí obávat navýšení úrokových sazeb, neboť její výše je garantovaná ve smlouvě. Další výhodou je, že stavební spořitelny požadují k zajištění úvěru zástavu nemovitostí až u vyšších částek, zdroj peněz lze tedy využít i k rekonstrukcím a renovacím bydlení a tím ke zvyšování kvality bytového fondu. Další podstatnou výhodou je, že stavební spořitelny, umožní

financování pořízení nemovitosti do výše 100% na rozdíl od hypotečních úvěrů, které mohou od roku 2017 poskytovat hypoteční úvěry maximálně do výše 90 %. Stavební spoření je také díky státní podpoře a výhodnému úročení bezpečnou formou spoření. Budoucí vývoj stavebního spoření tak bude záležet především na legislativních změnách, ale také na pružnosti stavebních spořitelů přizpůsobit se změnám finančního trhu a schopnosti překonávat složitá období.

## 7 Seznam použitých zdrojů

Literatura:

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

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

[3] LUKÁŠ, V., KIELAR, P.: Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.

[4] KIELAR, P.: Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

[5] PRČÍK, T.: Stavební spoření v kostce. Brno: ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

[6] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J.: Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

[7] SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-80-247-2388-4.

[8] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: Osobní a rodinné finance. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

[9] HENDL, J.: Přehled statistických metod zpracování dat. Praha: Portál, 2006. ISBN 80-7367-123-9.

[10] HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: Statistika pro ekonomy. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.

[11] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

[12] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

[13] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní zdroje:

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

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

[16] Českomoravská stavební spořitelna [online]. Dostupné z WWW: <http://www.cmss.cz>

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

[18] Wüstenrot stavební spořitelna [online]. Dostupné z WWW: <http://www.wuestenrot.cz>

[19] Asociace českých stavebních spořitelten [online]. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz>

[20] Výroční zpráva Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. z roku 2017 [online]. [cit. 2019-02-27]. Dostupné z WWW: <http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>

[21] Výroční zpráva Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. z roku 2017 [online]. [cit. 2019-02-27]. Dostupné z WWW: [https://www.burinka.cz/kategorie\\_dokumentu/vyrocní-zpravy/](https://www.burinka.cz/kategorie_dokumentu/vyrocní-zpravy/)



- [22] Výroční zpráva Českomoravské stavební spořitelny, a. s. z roku 2017 [online]. [cit. 2019-02-29]. Dostupné z WWW: <https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace>
- [23] Výroční zpráva Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. z roku 2017 [online]. [cit. 2019-02-27]. Dostupné z WWW: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/vyrocni-zpravy/>
- [24] Výroční zpráva Wüstenrot stavební spořitelny, a. s. z roku 2017 [online]. [cit. 2019-02-27]. Dostupné z WWW: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/vyrocni-zpravy-stavebni-sporitelna>
- [25] Ministerstvo financí České republiky [online]. Dostupné z WWW: <https://www.mfcr.cz>
- [26] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [online]. Dostupné z WWW: <https://www.mmr.cz>
- [27] Česká národní banka [online]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz>

## 8 Přílohy

### Seznam příloh

- Příloha č. 1: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v letech 2003 až 2018
- Příloha č. 2: Výpočet trendové funkce pro smlouvy ve fázi spoření
- Příloha č. 3: Výpočet indexu korelace a indexu determinace pro smlouvy ve fázi spoření
- Příloha č. 4: Výpočet tempa růstu pro smlouvy ve fázi spoření
- Příloha č. 5: Výpočet tempa růstu pro nově uzavřené smlouvy
- Příloha č. 6: Výpočet trendové funkce pro průměrnou cílovou částku
- Příloha č. 7: Výpočet indexu korelace a determinace pro průměrnou cílovou částku
- Příloha č. 8: Výpočet tempa růstu pro průměrnou cílovou částku
- Příloha č. 9: Výpočet trendové funkce pro reálně vyplacenou státní podporu
- Příloha č. 10: Výpočet indexu korelace a determinace pro reálně vyplacenou státní podporu
- Příloha č. 11: Výpočet trendové funkce pro naspořenou částku
- Příloha č. 12: Výpočet indexu korelace a determinace pro naspořenou částku
- Příloha č. 13: Výpočet tempa růstu pro naspořenou částku
- Příloha č. 14: Výpočet trendové funkce pro Úvěr ze stavebního spoření
- Příloha č. 15: Výpočet indexu korelace a determinace pro Úvěr ze stavebního spoření
- Příloha č. 16: Výpočet tempa růstu pro Úvěr ze stavebního spoření
- Příloha č. 17: Výpočet trendové funkce pro Překlenovací úvěr
- Příloha č. 18: Výpočet indexu korelace a determinace pro Překlenovací úvěr
- Příloha č. 19: Výpočet tempa růstu pro Překlenovací úvěr
- Příloha č. 20: Výpočet trendové funkce pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky
- Příloha č. 21: Výpočet indexu korelace a determinace pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky
- Příloha č. 22: Výpočet tempa růstu pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky
- Příloha č. 23: Počet nově uzavřených smluv jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2003 až 2018
- Příloha č. 24: Celkový objem úvěrů poskytnutých jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2003 až 2018

Příloha č. 1: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v letech 2003 až 2018

	<b>Nově uzavřené sml. o stav. spoření</b>	<b>Prům. cílová částka u nově uzavřených smluv o stav. spoření</b>	<b>Smlouvy o stav. spoření ve fázi spoření</b>	<b>Reálně vyplacená státní podpora</b>	<b>Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stav. spoření</b>	<b>Naspoř. částka</b>
<b>rok</b>	<b>Počet</b>	<b>Objem (tis. Kč)</b>	<b>Počet</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>	<b>Objem (Kč)</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>
2003	2 097 338	200,5	6 300 831	13,261	3 159	236,815
2004	314 650	222,8	5 899 300	15,337	3 256	287,077
2005	430 233	227,9	5 573 874	16,086	3 242	328,987
2006	516 385	235,8	5 297 522	15,772	3 173	359,848
2007	579 730	284,9	5 132 595	14,976	3 090	384,880
2008	705 463	302,8	5 070 510	14,220	2 927	401,061
2009	575 292	308,7	4 926 183	13,262	2 776	415,150
2010	532 765	300,5	4 845 319	11,743	2 631	430,122
2011	410 461	346,2	4 550 468	10,729	1 324	433,433
2012	433 093	366,1	4 316 999	5,290	1 312	434,986
2013	449 588	370,8	4 066 684	4,953	1 316	429,110
2014	481 439	336,0	3 825 367	4,761	1 315	413,576
2015	373 096	371,1	3 503 349	4,562	1 327	384,225
2016	403 259	383,9	3 312 077	4,280	1 342	362,603
2017	370 707	396,5	3 212 427	3,947	1 373	358,904
2018	422 048	470,1	3 166 824	3,916	x	355,037

	<b>Úvěry celkem</b>	<b>Úvěry ze stav. spoření</b>	<b>Překlenovací úvěry</b>	<b>Úvěry celkem</b>	<b>Úvěry ze stav. spoření</b>	<b>Překlenovací úvěry</b>	<b>Poměr úvěrů a naspoř. částky</b>
<b>rok</b>	<b>Počet</b>	<b>Počet</b>	<b>Počet</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>	<b>%</b>
2003	685 740	488 850	196 890	63,597	25,009	38,498	26,9
2004	786 483	549 698	236 785	84,184	28,735	55,449	29,3
2005	857 875	582 867	275 008	108,063	31,751	76,312	32,8
2006	900 653	587 501	313 152	135,450	35,073	100,377	37,6
2007	942 944	580 352	362 592	179,301	38,912	140,389	46,6
2008	971 176	569 870	401 306	227,417	42,875	184,542	56,7
2009	988 353	565 485	422 868	267,512	48,899	218,613	64,4
2010	993 357	564 633	428 724	293,362	53,069	240,294	68,2
2011	956 659	552 999	403 660	293,115	55,780	237,335	67,6
2012	894 358	521 312	373 046	282,217	55,709	226,508	64,9
2013	815 160	471 441	343 719	261,411	51,740	209,671	60,9
2014	752 558	425 508	327 050	249,625	47,976	201,649	60,4
2015	695 439	380 873	314 566	242,655	43,919	198,736	63,2
2016	650 214	339 809	310 405	240,594	40,014	200,579	66,4
2017	612 982	307 668	305 314	245,689	38,218	207,471	68,5
2018	588 165	282 587	305 578	262,945	38,503	224,441	74,1

Příloha č. 2: Výpočet trendové funkce pro smlouvy ve fázi spoření

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	6300831	1	6 300 831	1	6300831
2004	2	5899300	4	11 798 600	16	23597200
2005	3	5573874	9	16 721 622	81	50164866
2006	4	5297522	16	21 190 088	256	84760352
2007	5	5132595	25	25 662 975	625	128314875
2008	6	5070510	36	30 423 060	1296	182538360
2009	7	4926183	49	34 483 281	2401	241382967
2010	8	4845319	64	38 762 552	4096	310100416
2011	9	4550468	81	40 954 212	6561	368587908
2012	10	4316999	100	43 169 990	10000	431699900
2013	11	4066684	121	44 733 524	14641	492068764
2014	12	3825367	144	45 904 404	20736	550852848
2015	13	3503349	169	45 543 537	28561	592065981
2016	14	3312077	196	46 369 078	38416	649167092
2017	15	3212427	225	48 186 405	50625	722796075
2018	16	3166824	256	50 669 184	65536	810706944
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>73000329</b>	<b>1496</b>	<b>550 873 343</b>	<b>243848</b>	<b>5645105379</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>4562521</b>	<b>94</b>	<b>34429584</b>	<b>15241</b>	<b>352819086</b>

Příloha č. 3: Výpočet indexu korelace a indexu determinace pro smlouvy ve fázi spoření

rok	t	$Y_t$	$\frac{ABS(Y_t - Y'_t)}{Y_t}$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	6300831	0,029	6118533	33232557158	3021723177121
2004	2	5899300	0,001	5905713	41123234	1786979264523
2005	3	5573874	0,022	5694039	14439696921	1022835775543
2006	4	5297522	0,035	5483513	34592525607	540227113127
2007	5	5132595	0,028	5274133	20032962983	324984864291
2008	6	5070510	0,001	5065900	21253391	258053268612
2009	7	4926183	0,014	4858814	4538623930	132250368448
2010	8	4845319	0,040	4652874	37034947163	79974956252
2011	9	4550468	0,023	4448082	10482931903	145264263
2012	10	4316999	0,017	4244436	5265374456	60280837652
2013	11	4066684	0,006	4041937	612403615	245853896712
2014	12	3825367	0,004	3840585	231591785	543395374706
2015	13	3503349	0,039	3640380	18777464814	1121844398809
2016	14	3312077	0,039	3441321	16704130441	1563609102998
2017	15	3212427	0,010	3243410	959936994	1822752627504
2018	16	3166824	0,038	3046645	14442977620	1947968894574
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>73000329</b>	<b>0,3437</b>	<b>73000315</b>	<b>211410502014</b>	<b>14472879185136</b>

Příloha č. 4: Výpočet tempa růstu pro smlouvy ve fázi spoření

Rok	t	Počet smluv ve fázi spoření	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	6 300 831	-	-
2004	2	5 899 300	-401 531	0,94
2005	3	5 573 874	-325 426	0,94
2006	4	5 297 522	-276 352	0,95
2007	5	5 132 595	-164 927	0,97
2008	6	5 070 510	-62 085	0,99
2009	7	4 926 183	-144 327	0,97
2010	8	4 845 319	-80 864	0,98
2011	9	4 550 468	-294 851	0,94
2012	10	4 316 999	-233 469	0,95
2013	11	4 066 684	-250 315	0,94
2014	12	3 825 367	-241 317	0,94
2015	13	3 503 349	-322 018	0,92
2016	14	3 312 077	-191 272	0,95
2017	15	3 212 427	-99 650	0,97
2018	16	3 166 824	-45 603	0,99
2019	17	2 851 027	-315 797	0,90
2020	18	2 656 556	-194 471	0,84
<b>Průměr</b>		<b>4 361 551</b>	<b>-214 369</b>	<b>0,95</b>

Příloha č. 5: Výpočet tempa růstu pro počet nově uzavřených smluv

Rok	t	Počet uzavřených smluv	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	2 097 338	-	-
2004	2	314 650	-1 782 688	0,15
2005	3	430 233	115 583	1,37
2006	4	516 385	86 152	1,20
2007	5	579 730	63 345	1,12
2008	6	705 463	125 733	1,22
2009	7	575 292	-130 171	0,82
2010	8	532 765	-42 527	0,93
2011	9	410 461	-122 304	0,77
2012	10	433 093	22 632	1,06
2013	11	449 588	16 495	1,04
2014	12	481 439	31 851	1,07
2015	13	373 096	-108 343	0,77
2016	14	403 259	30 163	1,08
2017	15	370 707	-32 552	0,92
2018	16	422 048	51 341	1,14
<b>Průměr</b>		<b>568 472</b>	<b>-111 686</b>	<b>0,90</b>

Příloha č. 6: Výpočet trendové funkce pro průměrnou cílovou částku

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	200,50	1	200,50	1	200,50
2004	2	222,80	4	445,60	16	891,20
2005	3	227,90	9	683,70	81	2051,10
2006	4	235,80	16	943,20	256	3772,80
2007	5	284,90	25	1424,50	625	7122,50
2008	6	302,80	36	1816,80	1296	10900,80
2009	7	308,70	49	2160,90	2401	15126,30
2010	8	300,50	64	2404,00	4096	19232,00
2011	9	346,20	81	3115,80	6561	28042,20
2012	10	366,10	100	3661,00	10000	36610,00
2013	11	370,80	121	4078,80	14641	44866,80
2014	12	336,00	144	4032,00	20736	48384,00
2015	13	371,10	169	4824,30	28561	62715,90
2016	14	383,90	196	5374,60	38416	75244,40
2017	15	396,50	225	5947,50	50625	89212,50
2018	16	470,10	256	7521,60	65536	120345,60
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>5124,60</b>	<b>1496</b>	<b>48634,80</b>	<b>243848,00</b>	<b>564718,60</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>320,29</b>	<b>93,50</b>	<b>3039,68</b>	<b>15240,50</b>	<b>35294,91</b>

Příloha č. 7: Výpočet indexu korelace a indexu determinace pro průměrnou cílovou částku

rok	t	$Y_t$	$ABS(Y_t - Y'_t / Y_t)$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	200,50	0,017	203,92	11,70	14349,05
2004	2	222,80	0,010	220,61	4,80	9503,81
2005	3	227,90	0,040	237,05	83,66	8535,45
2006	4	235,80	0,074	253,23	303,90	7138,14
2007	5	284,90	0,055	269,17	247,51	1252,28
2008	6	302,80	0,059	284,85	322,17	305,81
2009	7	308,70	0,027	300,28	70,85	134,27
2010	8	300,50	0,050	315,46	223,90	391,55
2011	9	346,20	0,046	330,39	249,88	671,46
2012	10	366,10	0,057	345,07	442,26	2098,79
2013	11	370,80	0,030	359,50	127,77	2551,51
2014	12	336,00	0,112	373,67	1419,12	246,88
2015	13	371,10	0,044	387,59	272,08	2581,91
2016	14	383,90	0,045	401,27	301,61	4046,55
2017	15	396,50	0,046	414,69	330,79	5808,35
2018	16	470,10	0,090	427,86	1784,49	22443,79
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>320,3</b>	<b>0,8036</b>	<b>5124,61</b>	<b>6196,49</b>	<b>82059,58</b>

Příloha č. 8: Výpočet tempa růstu pro průměrnou cílovou částku

Rok	t	Průměrná cílová částka tis. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	200,50	-	-
2004	2	222,80	22	1,11
2005	3	227,90	5	1,02
2006	4	235,80	8	1,03
2007	5	284,90	49	1,21
2008	6	302,80	18	1,06
2009	7	308,70	6	1,02
2010	8	300,50	-8	0,97
2011	9	346,20	46	1,15
2012	10	366,10	20	1,06
2013	11	370,80	5	1,01
2014	12	336,00	-35	0,91
2015	13	371,10	35	1,10
2016	14	383,90	13	1,03
2017	15	396,50	13	1,03
2018	16	470,10	74	1,19
2019	17	440,77	-29	0,94
2020	18	454,43	14	1,03
<b>Průměr</b>		<b>334,43</b>	<b>18</b>	<b>1,06</b>

Příloha č. 9: Výpočet trendové funkce pro reálně vyplacenou státní podporu

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	13,260	1	13,26	1	13,26
2004	2	15,337	4	30,67	16	61,35
2005	3	16,086	9	48,26	81	144,77
2006	4	15,772	16	63,09	256	252,35
2007	5	14,976	25	74,88	625	374,40
2008	6	14,220	36	85,32	1296	511,92
2009	7	13,262	49	92,83	2401	649,84
2010	8	11,743	64	93,94	4096	751,55
2011	9	10,729	81	96,56	6561	869,05
2012	10	5,290	100	52,90	10000	529,00
2013	11	4,953	121	54,48	14641	599,31
2014	12	4,761	144	57,13	20736	685,58
2015	13	4,562	169	59,31	28561	770,98
2016	14	4,280	196	59,92	38416	838,88
2017	15	3,947	225	59,21	50625	888,08
2018	16	3,916	256	62,66	65536	1002,50
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>157,09</b>	<b>1496,00</b>	<b>1004,42</b>	<b>243848,00</b>	<b>8942,82</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>9,82</b>	<b>93,50</b>	<b>62,78</b>	<b>15240,50</b>	<b>558,93</b>



Příloha č. 10: Výpočet indexu korelace a determinace pro reálně vyplacenou státní podporu

rok	t	$Y_t$	$ABS(Y_t - Y'_t / Y_t)$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	13,260	0,235	16,379	9,728	11,845
2004	2	15,337	0,024	15,702	0,133	30,455
2005	3	16,086	0,069	14,983	1,217	39,283
2006	4	15,772	0,098	14,222	2,403	35,446
2007	5	14,976	0,104	13,419	2,424	26,601
2008	6	14,220	0,116	12,574	2,709	19,374
2009	7	13,262	0,119	11,687	2,481	11,859
2010	8	11,743	0,084	10,758	0,970	3,704
2011	9	10,729	0,088	9,787	0,887	0,829
2012	10	5,290	0,659	8,774	12,138	20,506
2013	11	4,953	0,558	7,719	7,651	23,672
2014	12	4,761	0,391	6,622	3,463	25,577
2015	13	4,562	0,202	5,483	0,848	27,629
2016	14	4,280	0,005	4,302	0,000	30,674
2017	15	3,947	0,220	3,079	0,753	34,473
2018	16	3,916	0,537	1,814	4,418	34,838
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>9,8</b>	<b>3,508</b>	<b>157,304</b>	<b>52,225</b>	<b>376,765</b>

Příloha č. 11: Výpočet trendové funkce pro naspořenou částku

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t * t$	$t^4$	$Y_t * t^2$
2003	1	236,82	1	236,82	1	236,82
2004	2	287,08	4	574,15	16	1148,31
2005	3	328,99	9	986,96	81	2960,88
2006	4	359,85	16	1 439,39	256	5757,57
2007	5	384,88	25	1 924,40	625	9622,00
2008	6	401,06	36	2 406,37	1296	14438,20
2009	7	415,15	49	2 906,05	2401	20342,35
2010	8	430,12	64	3 440,98	4096	27527,81
2011	9	433,43	81	3 900,90	6561	35108,07
2012	10	434,99	100	4 349,86	10000	43498,60
2013	11	429,11	121	4 720,21	14641	51922,31
2014	12	413,58	144	4 962,91	20736	59554,94
2015	13	384,23	169	4 994,93	28561	64934,03
2016	14	362,60	196	5 076,44	38416	71070,19
2017	15	358,90	225	5 383,56	50625	80753,40
2018	16	355,04	256	5 680,59	65536	90889,47
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>6015,81</b>	<b>1496</b>	<b>52984,51</b>	<b>243848,00</b>	<b>579764,94</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>375,99</b>	<b>93,50</b>	<b>3311,53</b>	<b>15240,50</b>	<b>36235,31</b>

Příloha č. 12: Výpočet indexu korelace a determinace pro naspořenou částku

rok	t	$Y_t$	$ABS(Y_t - Y'_t / Y_t)$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	236,815	0,049	248,380	133,749	19369,228
2004	2	287,077	0,005	288,542	2,146	7905,233
2005	3	328,987	0,016	323,746	27,468	2209,129
2006	4	359,848	0,016	353,992	34,293	260,512
2007	5	384,880	0,015	379,280	31,360	79,061
2008	6	401,061	0,004	399,610	2,105	628,637
2009	7	415,150	0,000	414,982	0,028	1533,633
2010	8	430,122	0,011	425,396	22,335	2930,449
2011	9	433,433	0,006	430,852	6,662	3299,885
2012	10	434,986	0,008	431,350	13,220	3480,720
2013	11	429,110	0,005	426,890	4,928	2821,907
2014	12	413,576	0,009	417,472	15,179	1412,830
2015	13	384,225	0,049	403,096	356,115	67,842
2016	14	362,603	0,058	383,762	447,703	179,168
2017	15	358,904	0,002	359,470	0,320	291,876
2018	16	355,037	0,070	330,220	615,883	438,960
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>376,0</b>	<b>0,3236</b>	<b>6017,040</b>	<b>1713,496</b>	<b>46909,069</b>

Příloha č. 13: Výpočet tempa růstu pro naspořenou částku

Rok	t	Naspořená částka v mld. Kč	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	236,815	-	-
2004	2	287,077	50	1,21
2005	3	328,987	42	1,15
2006	4	359,848	31	1,09
2007	5	384,880	25	1,07
2008	6	401,061	16	1,04
2009	7	415,150	14	1,04
2010	8	430,122	15	1,04
2011	9	433,433	3	1,01
2012	10	434,986	2	1,00
2013	11	429,110	-6	0,99
2014	12	413,576	-16	0,96
2015	13	384,225	-29	0,93
2016	14	362,603	-22	0,94
2017	15	358,904	-4	0,99
2018	16	355,037	-4	0,99
2019	17	296,012	-59	0,83
2020	18	256,846	-39	0,72
<b>Průměr</b>		<b>364,926</b>	<b>8</b>	<b>1,03</b>

Příloha č. 14: Výpočet trendové funkce pro Úvěr ze stavebního spoření

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	488850	1	488 850,00	1	488850,00
2004	2	549698	4	1 099 396,00	16	2198792,00
2005	3	582867	9	1 748 601,00	81	5245803,00
2006	4	587501	16	2 350 004,00	256	9400016,00
2007	5	580352	25	2 901 760,00	625	14508800,00
2008	6	569870	36	3 419 220,00	1296	20515320,00
2009	7	565485	49	3 958 395,00	2401	27708765,00
2010	8	564633	64	4 517 064,00	4096	36136512,00
2011	9	552999	81	4 976 991,00	6561	44792919,00
2012	10	521312	100	5 213 120,00	10000	52131200,00
2013	11	471441	121	5 185 851,00	14641	57044361,00
2014	12	425508	144	5 106 096,00	20736	61273152,00
2015	13	380873	169	4 951 349,00	28561	64367537,00
2016	14	339809	196	4 757 326,00	38416	66602564,00
2017	15	307668	225	4 615 020,00	50625	69225300,00
2018	16	282587	256	4 521 392,00	65536	72342272,00
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>7771453,0</b>	<b>1496</b>	<b>59 810 435,00</b>	<b>243848</b>	<b>603982163,00</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>485715,8</b>	<b>93,50</b>	<b>3738152,19</b>	<b>15240,50</b>	<b>37748885,19</b>

Příloha č. 15: Výpočet indexu korelace a determinace pro Úvěr ze stavebního spoření

rok	t	$Y_t$	$\frac{ABS(Y_t - Y'_t)}{Y_t}$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	488850	0,069	522711,90	1146628271,61	9823131,29
2004	2	549698	0,009	544660,00	25381444,00	4093720317,29
2005	3	582867	0,038	560847,90	484840764,81	9438353232,66
2006	4	587501	0,028	571275,60	263263605,16	10360224394,41
2007	5	580352	0,008	575943,10	19438399,21	8956007984,54
2008	6	569870	0,009	574850,40	24804384,16	7081927273,79
2009	7	565485	0,004	567997,50	6312656,25	6363123274,41
2010	8	564633	0,016	555384,40	85536601,96	6227922482,91
2011	9	552999	0,029	537011,10	255612946,41	4527027320,16
2012	10	521312	0,016	512877,60	71139103,36	1267088564,54
2013	11	471441	0,024	482983,90	133238540,41	203770271,91
2014	12	425508	0,051	447330,00	476199684,00	3624980686,04
2015	13	380873	0,066	405915,90	627146840,41	10992015332,91
2016	14	339809	0,056	358741,60	358443342,76	21288797933,91
2017	15	307668	0,006	305807,10	3462948,81	31701023536,04
2018	16	282587	0,126	247112,40	1258447245,16	41261314467,66
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>485715,8</b>	<b>0,5549</b>	<b>7771450,40</b>	<b>5239896778,48</b>	<b>167397120204,44</b>

Příloha č. 16: Výpočet tempa růstu pro Úvěr ze stavebního spoření

Rok	t	Počet	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	488850	-	-
2004	2	549698	60848,00	1,12
2005	3	582867	33169,00	1,06
2006	4	587501	4634,00	1,01
2007	5	580352	-7149,00	0,99
2008	6	569870	-10482,00	0,98
2009	7	565485	-4385,00	0,99
2010	8	564633	-852,00	1,00
2011	9	552999	-11634,00	0,98
2012	10	521312	-31687,00	0,94
2013	11	471441	-49871,00	0,90
2014	12	425508	-45933,00	0,90
2015	13	380873	-44635,00	0,90
2016	14	339809	-41064,00	0,89
2017	15	307668	-32141,00	0,91
2018	16	282587	-25081,00	0,92
2019	17	182657	-99930,00	0,65
2020	18	112442	-70215,00	0,40
<b>Průměr</b>		<b>448141,7778</b>		<b>0,97</b>

Příloha č. 17: Výpočet trendové funkce pro Překlenovací úvěr

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	196890	1	196 890	1	196890
2004	2	236785	4	473 570	16	947140
2005	3	275008	9	825 024	81	2475072
2006	4	313152	16	1 252 608	256	5010432
2007	5	362592	25	1 812 960	625	9064800
2008	6	401306	36	2 407 836	1296	14447016
2009	7	422868	49	2 960 076	2401	20720532
2010	8	428724	64	3 429 792	4096	27438336
2011	9	403660	81	3 632 940	6561	32696460
2012	10	373046	100	3 730 460	10000	37304600
2013	11	343719	121	3 780 909	14641	41589999
2014	12	327050	144	3 924 600	20736	47095200
2015	13	314566	169	4 089 358	28561	53161654
2016	14	310405	196	4 345 670	38416	60839380
2017	15	305314	225	4 579 710	50625	68695650
2018	16	305578	256	4 889 248	65536	78227968
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>5320663</b>	<b>1496</b>	<b>46 331 651</b>	<b>243848</b>	<b>499911129</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>332541,44</b>	<b>93,50</b>	<b>2895728,19</b>	<b>15240,50</b>	<b>31244445,56</b>

Příloha č. 18: Výpočet indexu korelace a determinace pro Překlenovací úvěr

rok	t	$Y_t$	$\frac{ABS(Y_t - Y'_t)}{Y_t}$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	196890	0,056	207818,51	119432330,82	18401312495,82
2004	2	236785	0,061	251201,71	207841527,22	9169295322,69
2005	3	275008	0,050	288852,03	191657166,64	3310096430,57
2006	4	313152	0,024	320769,47	58025849,20	375950286,57
2007	5	362592	0,043	346954,03	244546105,72	903036306,57
2008	6	401306	0,084	367405,71	1149229662,08	4728565055,82
2009	7	422868	0,096	382124,51	1660031977,38	8158887893,07
2010	8	428724	0,088	391110,43	1414780648,14	9251085329,07
2011	9	403660	0,023	394363,47	86425470,04	5057849932,07
2012	10	373046	0,050	391883,63	354856304,02	1640619583,32
2013	11	343719	0,116	383670,91	1596155112,65	124937903,44
2014	12	327050	0,130	369725,31	1821182083,60	30155885,82
2015	13	314566	0,113	350046,83	1258889297,49	323116353,32
2016	14	310405	0,046	324635,47	202506276,42	490021865,19
2017	15	305314	0,039	293491,23	139777890,47	741333352,82
2018	16	305578	0,160	256614,11	2397462523,93	727026961,82
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>5320663</b>	<b>1,1806</b>	<b>5320667,36</b>	<b>12902800225,83</b>	<b>63433290957,94</b>

Příloha č. 19: Výpočet tempa růstu pro Překlenovací úvěr

Rok	t	Počet	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	196890	-	-
2004	2	236785	39895,00	1,20
2005	3	275008	38223,00	1,16
2006	4	313152	38144,00	1,14
2007	5	362592	49440,00	1,16
2008	6	401306	38714,00	1,11
2009	7	422868	21562,00	1,05
2010	8	428724	5856,00	1,01
2011	9	403660	-25064,00	0,94
2012	10	373046	-30614,00	0,92
2013	11	343719	-29327,00	0,92
2014	12	327050	-16669,00	0,95
2015	13	314566	-12484,00	0,96
2016	14	310405	-4161,00	0,99
2017	15	305314	-5091,00	0,98
2018	16	305578	264,00	1,00
2019	17	214004	-91574,00	0,70
2020	18	165661	-48343,00	0,54
<b>Průměr</b>		<b>316684,9</b>		<b>1,03</b>

Příloha č. 20: Výpočet trendové funkce pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky

rok	t	$Y_t$	$t^2$	$Y_t \cdot t$	$t^4$	$Y_t \cdot t^2$
2003	1	26,9	1	26,9	1	26,9
2004	2	29,3	4	58,6	16	117,2
2005	3	32,8	9	98,4	81	295,2
2006	4	37,6	16	150,4	256	601,6
2007	5	46,6	25	233,0	625	1165,0
2008	6	56,7	36	340,2	1296	2041,2
2009	7	64,4	49	450,8	2401	3155,6
2010	8	68,2	64	545,6	4096	4364,8
2011	9	67,6	81	608,4	6561	5475,6
2012	10	64,9	100	649,0	10000	6490,0
2013	11	60,9	121	669,9	14641	7368,9
2014	12	60,4	144	724,8	20736	8697,6
2015	13	63,2	169	821,6	28561	10680,8
2016	14	66,4	196	929,6	38416	13014,4
2017	15	68,5	225	1027,5	50625	15412,5
2018	16	74,1	256	1185,6	65536	18969,6
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>888,5</b>	<b>1496</b>	<b>8520,3</b>	<b>243848</b>	<b>97876,9</b>
<b>Průměr</b>	<b>8,5</b>	<b>55,5</b>	<b>93,5</b>	<b>532,5</b>	<b>15240,5</b>	<b>6117,3</b>

Příloha č. 21: Výpočet indexu korelace a determinace pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky

rok	t	$Y_t$	$ABS(Y_t - Y'_t / Y_t)$	$Y'_t$	$(Y_t - Y'_t)^2$	$(Y_t - \bar{Y})^2$
2003	1	26,9	0,11	24,04	8,20	819,75
2004	2	29,3	0,06	30,94	2,69	688,08
2005	3	32,8	0,14	37,27	19,95	516,71
2006	4	37,6	0,14	43,02	29,32	321,53
2007	5	46,6	0,03	48,19	2,51	79,77
2008	6	56,7	0,07	52,78	15,39	1,37
2009	7	64,4	0,12	56,79	57,90	78,65
2010	8	68,2	0,12	60,23	63,57	160,50
2011	9	67,6	0,07	63,09	20,39	145,65
2012	10	64,9	0,01	65,37	0,22	87,77
2013	11	60,9	0,10	67,07	38,03	28,82
2014	12	60,4	0,13	68,19	60,70	23,70
2015	13	63,2	0,09	68,74	30,66	58,81
2016	14	66,4	0,03	68,71	5,31	118,13
2017	15	68,5	0,01	68,10	0,16	168,19
2018	16	74,1	0,10	66,91	51,74	344,80
<b>Suma</b>	<b>136</b>	<b>55,5</b>	<b>1,31</b>	<b>889,39</b>	<b>406,74</b>	<b>3642,23</b>

Příloha č. 22: Výpočet tempa růstu pro Poměr úvěrů celkem a naspořené částky

Rok	t	Poměr (%)	1. absolutní diference	Tempo růstu
2003	1	26,900	-	-
2004	2	29,300	2	1,09
2005	3	32,800	4	1,12
2006	4	37,600	5	1,15
2007	5	46,600	9	1,24
2008	6	56,700	10	1,22
2009	7	64,400	8	1,14
2010	8	68,200	4	1,06
2011	9	67,600	-1	0,99
2012	10	64,900	-3	0,96
2013	11	60,900	-4	0,94
2014	12	60,400	-1	0,99
2015	13	63,200	3	1,05
2016	14	66,400	3	1,05
2017	15	68,500	2	1,03
2018	16	74,100	6	1,08
2019	17	65,141	-9	0,88
2020	18	62,797	-2	0,85
<b>Průměr</b>		<b>56,469</b>	<b>3</b>	<b>1,07</b>

Příloha č. 23: Počet nově uzavřených smluv stavebními spořitelny v letech 2003 až 2018

Rok	SSČS	Wüstenrot	ČMSS	Pyramida	Raifeisen
2003	492705	196001	925267	400932	252600
2004	141015	55445	253376	121729	46300
2005	189023	55062	286068	116188	46594
2006	219294	57004	305081	107373	45981
2007	196350	58666	325260	125050	68787
2008	282714	72414	366106	163800	94289
2009	179512	77030	304673	187977	94098
2010	156909	71462	364277	154950	73381
2011	123118	69210	283365	94026	64609
2012	104500	62076	184501	93954	95173
2013	106869	56217	198405	123498	87235
2014	72079	56883	227778	134427	101656
2015	52706	31902	184588	93910	81795
2016	57995	36537	184910	89770	95031
2017	77368	32733	152084	104904	59468
2018	87334	37765	174730	100316	74225

Příloha č. 24: Celkový objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v letech 2003 až 2018

<b>Rok</b>	<b>SSČS</b>	<b>Wüstenrot</b>	<b>ČMSS</b>	<b>Pyramida</b>	<b>Raiffeisen</b>
2003	11	7	34	13	6
2004	16	8	46	16	7
2005	20	10	49	20	9
2006	24	12	62	25	12
2007	33	17	80	33	16
2008	43	22	100	39	25
2009	46	28	130	46	33
2010	45	32	148	50	40
2011	42	33	155	51	40
2012	40	31	151	49	41
2013	38	26	144	44	39
2014	36	24	140	38	38
2015	36	23	125	37	38
2016	35	21	121	39	39
2017	37	20	117	44	42
2018	41	19	142	51	49