

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA ZEMĚDĚLSKÉ EKONOMIKY

**Vývojové tendence trhu stavebního spoření
v České republice**

Developmental Tendencies of the Building Savings Market
in the Czech Republic

Disertační práce

Autor: Ing. Monika Klucová
Školitel: Prof. Ing. Jaroslav Homolka, CSc.



2009

Obsah

Souhrn.....	4
Summary.....	6
1. Úvod	8
2. Cíl disertační práce	12
2.1. Cíl.....	12
2.2. Hypotézy	12
3. Metodika zpracování a sběr dat	14
3.1. Datová základna.....	16
3.2. Modely časových řad.....	17
3.2.1. Lineární model klasická forma	18
3.2.2. Lineární stochastické modely	27
4. Literární řešerše.....	33
4.1. Vymezení pojmů.....	33
4.2. Finanční sektor a finanční systém	38
4.2.1. Finanční sektor	38
4.2.2. Finanční systém.....	38
4.3. Stavební spoření	41
4.3.1. Stavební spoření v České republice.....	41
4.3.2. Stavební spoření a hypotéky	48
4.3.3. Stavební spoření v zahraničí	51
4.3.4. Alternativní možnosti využití stavebního spoření.....	52
4.4. Metody ekonomického výzkumu	54
4.4.1. Kvantitativní a kvalitativní výzkum	57
4.4.2. Analytické metody	59
4.4.3. Prognostické metody	62
4.5. Další zdroje.....	68
5. Analytická část.....	71
5.1. STEP analýza vnějšího prostředí v České republice.....	71
5.1.1. Sociálně-kulturní prostředí	72
5.1.2. Technologické prostředí	73
5.1.3. Ekonomické prostředí.....	73
5.1.4. Politicko-právní prostředí	77
5.2. Analýza konkurence v odvětví – Porterův model	81
5.2.1. Konkurenční rivalita v odvětví	82
5.2.2. Hrozba vstupu do odvětví.....	83
5.2.3. Vyjednávací síla zákazníků	84
5.2.4. Vyjednávací síla dodavatelů	85
5.2.5. Hrozba substitutů.....	85

5.3. Analýza trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému	87
5.3.1. Měnová politika a vývoj úrokových sazeb	87
5.3.2. Charakteristika bankovního sektoru.....	89
5.3.3. Analýza vybraných ekonomických ukazatelů	91
5.3.4. Analýza vybraných poměrových ukazatelů	98
5.4. Analýza vývoje trhu stavebního spoření	103
5.4.1. Analýza vývoje obchodních ukazatelů	103
5.4.2. Stavební spoření a podpora bytové výstavby.....	111
5.4.3. Stavební spoření a makroekonomická stabilita státu	113
5.5. SWOT analýza	115
6. Predikce vývoje trhu stavebního spoření v České republice	118
6.1. Predikce vývoje vybraných ekonomických ukazatelů bankovního sektoru ...	120
6.2. Predikce vývoje obchodních ukazatelů trhu stavebního spoření	125
6.3. Predikce vývoje podílu stavebního spoření na nové výstavbě.....	133
7. Rekapitulace výsledků disertační práce.....	138
8. Přehledy	142
8.1. Přehled literatury a dalších zdrojů.....	142
8.2. Seznam grafů	146
8.3. Seznam tabulek	147
8.4. Seznam schémat.....	147

Souhrn

Tématem předložené disertační práce je analýza vývojových tendencí trhu stavebního spoření v České republice.

Stavební spoření existuje na českém trhu 15 let od roku 1993. Na trhu působí šest stavebních spořitelén, které jsou ze zákona bankami. Ke stavebnímu spoření je poskytována státní podpora ve smyslu zákona o stavebním spoření. V nedávné době se rozvinula politická a mediální diskuse o významu státem podporovaného stavebního spoření a jeho přínosech pro podporu cílů koncepce bytové politiky státu.

Cílem této disertační práce je provedení analýzy trhu stavebního spoření v České republice a zpracování predikce jeho dalšího vývoje na základě odhadu budoucích hodnot vybraných ekonomických ukazatelů. Cíl disertační práce, dílčí cíle a pracovní hypotézy jsou formulovány v kapitole druhé.

V kapitole třetí je detailněji vymezena datová základna a modely časových řad.

V literárních rešerších v kapitole čtvrté jsou vymezeny základní pojmy a dále popsán současný stav řešené problematiky.

Klíčovými částmi této disertační práce je analytická část zpracovaná v kapitole páté a predikce vývoje trhu stavebního spoření v kapitole šesté.

V analytické části je provedena STEP analýza vnějšího prostředí v České republice, analýza konkurence v odvětví s využitím Porterova modelu konkurenčních sil, analýza trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému a analýza vývoje samotného trhu stavebního spoření, tj. obchodních ukazatelů. Závěry analytické části shrnuje SWOT analýza.

Predikce příštího vývoje trhu je zpracována na základě odhadu budoucích hodnot vybraných ekonomických ukazatelů metodou extrapolace časových řad, které předcházely výpočet strukturálních parametrů klasického jednorozměrného modelu časových řad a příslušné statistické testování.

Výsledky práce jsou rekapitulovány v sedmé kapitole. Výstupy z analytické části ukazují, že sektor stavebních spořitelů je významnou součástí českého bankovního sektoru. Z prognostické části vyplývá shodný závěr, že při zachování současného legislativního rámce význam trhu stavebního spoření pravděpodobně v budoucnu dále poroste.

Summary

The subject of this doctoral thesis is an analysis of the development trends on the market of building societies in the Czech Republic.

Summary

Building societies have been operating on the Czech market for 15 years since 1993. There are six building societies on the market; by law, they are banks. The government supports savings with building societies by contributions under the law on building societies. Political and media discussions have recently emerged, focusing on the importance of government-supported savings with building societies and the benefits of such schemes for the support of the objectives pursued by the government's housing policy.

The purpose of this thesis is to analyse the Czech building society market and to forecast its further development on the basis of estimated future values of selected economic indicators.

The purpose of the thesis, and its aims and its working hypotheses are described in Chapter 2.

Chapter 3 specifies the data base and the time series models in more detail.

Chapter 4 summarises literature searches, defines the basic terms, and describes the current state of play in the area under review.

The key parts of this thesis include the analytical section in Chapter 5 and forecasts of the development of the building society market in Chapter 6.

The analytical part includes a STEP analysis of the external environment in the Czech Republic, an analysis of competition in the industry using Porter's model of competing forces, an analysis of the market of building societies as a component of the banking system, and an analysis of the building society market as such, i.e., in particular business indicators. A SWOT analysis summarises the conclusions of the analytical part.

Forecasts of the forthcoming development on the market have been prepared on the basis of estimated future values of selected economic indicators employing the method of time series extrapolation, preceded by a computation of the structural parameters of the conventional 1D time series model and the appropriate statistical testing.

Chapter 7 recapitulates the results of the work. The results show that building societies are an important part of the Czech banking sector; if the current legislative framework is maintained its importance will probably continue to grow in the future.

1. Úvod

Bydlení je jednou z nejdůležitějších životních potřeb a jistot, které jsou významné nejen pro jednotlivce samotné, ale zároveň jsou klíčovým faktorem sociální stability státu. K financování bytových potřeb na českém trhu slouží dva speciální finanční produkty, a to hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Zatímco hypotéky jsou využívány především na pořízení nového bydlení, úvěry ze stavebního spoření lze navíc využít i na opravy a modernizace bytového fondu.

Státem podporované stavební spoření na českém trhu vzniklo zákonem z roku 1993¹. Tato právní úprava byla inspirována zkušenostmi z existujících systémů stavebního spoření v Německu a Rakousku. Podmínky byly jasně stanoveny a bylo na vznikajících stavebních spořitelnách, jak možnosti dané zákonem využijí a jak se jejich prostřednictvím podaří plnit cíle, pro které vzniklo. V České republice obdrželo licenci České národní banky celkem šest stavebních spořitelen: Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna a Hypo stavební spořitelna.

Stavební spoření se jako bankovní produkt na českém trhu těší stále rostoucí popularitě a stává se stále významnějším pilířem financování bydlení. Potvrzuje tak svoji nezastupitelnou roli výhodného nástroje na uspokojení základní životní potřeby. Vklady domácností uložené ve stavebních spořitelnách dosáhly ke konci roku 2007 hodnoty téměř 385 miliard korun. Úvěry poskytnuté stavebními spořitelkami přitom ke stejnému datu dosahují částky 180 miliard korun. Stavební spoření pomáhá financovat každou druhou novostavbu, hraje významnou roli při rekonstrukcích bytových objektů a při revitalizaci panelových domů. Sektor stavebních spořitelen lze tak považovat za velmi významnou součást českého bankovního systému.

*„Stavební spořitelny poskytly od počátku své činnosti do konce loňského roku 1,46 milionu úvěrů na bydlení, půjčily tak téměř 334 miliard korun“.*²

¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

² Šedivý, J.: MF Dnes, Praha 26. 2. 2008

Hlavním cílem stavebního spoření je shromažďovat finanční prostředky na podporu financování bytových potřeb a sloužit jako jeden ze zdrojů prostředků na bytovou výstavbu či modernizaci bytového fondu nebo vybavení domácností. První odhady počtu stavebně spořících byly daleko nižší, než je současná skutečnost. V začátcích odborná veřejnost odhadovala potenciál všech šesti stavebních spořitelén na jeden až dva milióny klientů. Dnes stavebně spoří již více než polovina obyvatel ČR a zájem o tento produkt stále stoupá.

*„Je na místě zdůraznit stabilitu sektoru stavebního spoření, a to zvláště v současné době, kdy zaznamenáváme na mnoha finančních trzích důsledky americké hypoteční krize“.*³

„Stát sice občanům na stavební spoření přispívá, obratem ale dostává vedle zajištění bytových potřeb pro desítky tisíc rodin také daňové výnosy z bytové výstavby a oprav i další pozitivní dopady v řadě navazujících odvětví,“ říká Vojtěch Lukáš, předseda Asociace českých stavebních spořitelén.⁴

Efekty stavebního spoření jsou, že stavební spoření umožňuje řešit bytové potřeby občanů a zvyšuje jejich zájem o modernizaci bydlení. To ve svých důsledcích pozitivně ovlivňuje rozvoj stavební výroby orientované na bytovou výstavbu. Část prostředků vložených do stavebního spoření se tak státu vrací formou vyšších daní placených stavebními firmami a podniky orientovanými na související výroby, jako jsou např. výroba stavebních hmot a materiálů, výroba sanitární techniky apod. Vyšší rozsah výroby a odbytu současně ovlivňuje zaměstnanost i výši příjmů občanů. Vyšší příjmy obyvatelstva umožňují růst spotřeby a následně příjmů státního rozpočtu. Přímé efekty stavebního spoření v oblasti řešení bytových potřeb, ale i efekty následné, jednoznačně potvrzují opodstatněnost existence stavebního spoření na trhu bankovních produktů a současně i jeho podpory ze strany státu.⁵

*„Premiér Mirek Topolánek je připraven zrušit státní podporu stavebního spoření. Podle něj lidé už stavební spoření nevyužívají pro zlepšení bytové situace“.*⁶

³ Léger, A., Bankovníctví č. 2, Praha 22. 2. 2008

⁴ Lukáš, V.: Rozhovor, MF Dnes, Praha 13. 2. 2007

⁵ Asociace českých stavebních spořitelén: Výroční zpráva za rok 2005, Praha 2006

⁶ www.novinky.cz, 4. 1. 2008

Stavební spoření je však se svými efekty i významným nástrojem pro podporu rozvoje jednotlivých regionů v celé republice a podporuje tak regionální politiku státu. Cílem regionální politiky je ve většině evropských zemí, jak uvádí Svatoš (2003)⁷, podpora rozvoje problémových regionů spojená se snahou redukovat meziregionální diferenciaci. Produkt stavebního spoření s využitím státní podpory a dostupných úvěrů na bytové potřeby pomáhá občanům ve všech regionech a činí jejich základní potřeby dostupnějšími. Tím napomáhá udržení osídlení ve venkovských oblastech, nikoliv pouze ve velkých městech, jako je tomu například u hypoték, které jsou dostupnější občanům se spíše nadprůměrnými příjmy.

*„Ministr financí Miroslav Kalousek uvedl, že zatím uvažuje o možném zrušení daňových odpočtů z úvěrů ze stavebního spoření a hypoték“.*⁸

Rok 2004 byl prvním rokem po významných změnách v legislativních pravidlech systému stavebního spoření v České republice. Tyto změny měly za cíl nutnou harmonizaci s právem Evropské unie a dále zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci reformy veřejných financí při zaručení funkčnosti systému stavebního spoření do budoucna.

*„Je logické, že stát chce šetřit. Nicméně lidé, kteří pouze šetří, jsou pro systém nutní. Stále platí, že pro peníze si stavební spořitelny, stejně jako ostatní banky, mohou zajít i na peněžní trh. Problém je ovšem v tom, že takto získané peníze jsou dražší než peníze vlastních klientů“.*⁹

Statistiky z roku 2007 říkají, že hypoteční banky poskytly sice objemově dvojnásobný počet úvěrů na bydlení než stavební spořitelny, ale stavební spořitelny poskytly úvěry na bydlení dvojnásobnému počtu klientů než hypoteční banky. Navíc úvěry ze stavebního spoření mají několik výhod: vzhledem k tomu, že zdroje k financování těchto úvěrů jsou v převážné většině čerpány z dočasně volných zdrojů stavebních spořitel, získaných od jejich tzv. „přátelských“ klientů, nepodléhají úrokové sazby úvěrů obvyklým výkyvům trhu, a jsou proto pro klienty zpravidla velmi příznivé. Rovněž nabízejí možnost

⁷ Svatoš, M. (2003) „Agrární politika“, PEF ČZU, Praha

⁸ Skalková, O.: Hospodářské noviny, Praha 18. - 20. 1. 2008

⁹ Pečinková, I.: Ekonom, č. 1/2008, Praha 3. 1. 2008

předčasného splacení bez sankčních poplatků a zpravidla fixní úrokové sazby po celou dobu splatnosti.¹⁰

Češi stavební spoření prozatím využívají především jako výhodný způsob ukládání peněz, a to hlavně kvůli každoroční státní podpoře. Zvyšuje se ovšem i počet klientů, kteří využívají úvěry ze stavebního spoření. Spořitelny očekávají, že vyrovnaní objemu vkladů a úvěrů by mohlo nastat kolem roku 2010.¹¹

*„Nastává čas, kdy spořitelny začnou tvrdě konkurovat hypotečním bankám výhodnějšími úroky. Chystáme se víc nabízet refinancování hypoték ze stavebního spoření“.*¹²

V uplynulých letech se rozvinula otevřená veřejná diskuse v médiích, politické reprezentaci i odborné veřejnosti, která vyvrcholila v roce 2007. Této diskusi dominovaly úvahy o oprávněnosti poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření a možné legislativní změny v této oblasti. Důvodem jsou obavy, že stavební spoření snad neslouží k financování bydlení a neplní tak svoji základní funkci.

*„Poskytovatelé hypotečních úvěrů začínají přikládat pod kotel. V těžišti jejich zájmu jsou stále více klienti, kteří již hypotéku mají a končí jim doba fixace. Kampaň na refinancování startuje i první stavební spořitelna“.*¹³

Na druhé straně však stavební spořitelny stále více financují pořízení celého bydlení, jako např. nové byty a rodinné domy a začínají tak přímo konkurovat hypotékám.

¹⁰ Lukáš, V.: Rozhovor, MF Dnes, Praha 13. 2. 2007

¹¹ Ministerstvo financí ČR, Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v ČR, Praha 2006

¹² Koller, M.: Hospodářské noviny, Praha 18. - 20. 1. 2008

¹³ Šalanda, R.: Lidové noviny, Praha 9. 5. 2008

2. Cíl disertační práce

2.1. Cíl

Cílem této disertační práce je provedení analýzy trhu stavebního spoření v České republice a zpracování predikce jeho dalšího vývoje na základě odhadu budoucích hodnot vybraných ekonomických ukazatelů.

Díličními cíli této disertační práce jsou:

- a) Vyhodnotit význam stavebního spoření v rámci bankovního systému v České republice s využitím analytických metod.
- b) Zpracovat predikci vývoje trhu stavebního spoření v České republice v časové řadě do roku 2012, a to z hlediska
 - i) trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému
 - ii) vývoje základních obchodních ukazatelů trhu.

2.2. HYPOTÉZY

Pracovní hypotézy jsou formulovány:

- 1) Sektor stavebních spořitelů se signifikantním způsobem podílí na celkových aktivech bankovního sektoru v ČR a význam tohoto ekonomického ukazatele ve sledované časové řadě dále kontinuálně poroste. Za významný je považován podíl aktiv sektoru stavebních spořitelů na celém bankovním sektoru v ČR převyšující 10 %.
- 2) Výše vkladů klientů v systému stavebního spoření vykazuje kontinuálně růstový trend, přičemž vklady generují zdroje pro poskytování úvěrů. U tohoto ekonomického ukazatele pravděpodobně nelze očekávat lineární růst ve sledované časové řadě. Budoucí hodnoty výše vkladů klientů budou ve sledovaném období spíše stabilní.
- 3) Úvěrová angažovanost v sektoru stavebních spořitelů vykazuje kontinuálně růstový trend a lze předpokládat, že hodnota tohoto ekonomického ukazatele se bude ve sledované časové řadě nadále zvyšovat.

- 4) Význam stavebního spoření pro podporu nové výstavby v České republice, měřený závislostí hodnoty počtu poskytnutých úvěrů na hodnotě počtu bytů v nově zahájené výstavbě, bude ve sledované časové řadě do roku 2012 nadále vykazovat kontinuální růstový trend.

Vyhodnocení smyslu existence státem podporovaného stavebního spoření má za cíl shromáždit objektivní argumenty pro podporu odborné diskuse o významu a oprávněnosti existence produktu stavebního spoření se státní podporou.

V této disertační práci tedy nebude provedena komplexní analýza trhu, která by kromě zde prezentovaných zahrnovala i řadu dalších ekonomických faktorů, se kterými zde není uvažováno. Analyzovány budou pouze ty vybrané ekonomické proměnné, které mají přímou vazbu na stanovený cíl práce a mohou potvrdit či vyvrátit výše uvedené pracovní hypotézy.

Jak je zřejmé z definovaných cílů, tato práce nebude čistě teoretická, ale s využitím nejvhodnějšího teoretického přístupu a metodického aparátu bude zpracována jako aplikovaná na konkrétní problematiku s praktickým zaměřením.

3. Metodika zpracování a sběr dat

Pro zpracování této disertační práce byly použity metody ekonomického výzkumu a vybrané metody kvantitativního a kvalitativního výzkumu, dále podrobněji popsané.

Z oblasti metod ekonomického výzkumu bylo postupováno dle metodického aparátu Prof. Tvrdoně, *Tvrdoň (2006)*¹⁴. Z empirických postupů byly použity zejména metody pozorování a měření. Z teoretických postupů byla využita zejména abstraktně logická metoda, jejímž základem je hypotéza, metoda indukce a dedukce. Ze specifických metod byly využity metody analýzy, komparace a syntézy.

V analytické části byly využity metody STEP analýzy vnějšího prostředí a metoda analýzy konkurence v odvětví s využitím Porterova modelu konkurenčních sil. Analýza trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému a analýza vývoje samotného trhu stavebního spoření, tj. zejména obchodních ukazatelů byly zpracovány na základě kvantitativního vyhodnocení hodnot vybraných ekonomických ukazatelů ve sledované časové řadě. Závěry analytické části shrnuje SWOT analýza.

Pro analytickou i prognostickou část byly použity metody kvantitativního výzkumu s kombinací některých prvků kvalitativního výzkumu. Tento smíšený výzkum umožňuje vhodně kombinovat oba přístupy. Výhodou kvantitativních metod je strukturovanost a důraz na popis variability definovaných jevů umožňující dosažení statisticky podložených výsledků. Výhodou kvalitativního přístupu je hloubkové studium problematiky v širokých souvislostech ve zkoumaném prostředí a kvalitativní pozorování včetně rozhovorů a možnosti provádění dílčích šetření a ověřování hypotéz v praxi.

V prognostické části byl využit metodický aparát Prof. Tvrdoně. Je třeba zdůraznit, že v této práci je předkládána predikce vývoje trhu, nikoliv prognóza. Prognóza je objektivní výpověď o budoucnosti s relativně vysokou mírou pravděpodobnosti, zatímco od predikce příslušná míra pravděpodobnosti není požadována.

¹⁴ Tvrdoně, J. (2006) „Metody ekonomického výzkumu – prezentace“, PEF ČZU, Praha

Ze subjektivních prognostických metod byly využity metoda srovnávací, analýza dokumentů a metoda dotazování. Z objektivních metod byla využita zejména metoda analýzy časových řad a vývoje trendů. Časová řada byla analyzována v období 1997 – 2007, resp. 2000 – 2007. V návaznosti na výsledky analýzy byl predikován další vývoj jednotlivých zkoumaných faktorů v časové řadě let 2008 – 2012.

Při shromažďování dat a získávání zdrojů informací byly vedle studia příslušné odborné literatury zkoumány podkladové materiály České národní banky, Ministerstva financí ČR a legislativní dokumenty vztahující se ke zkoumané problematice. Dále byly zkoumány dokumenty Bankovního dohledu ČNB a souhrnné informace o bankovním trhu v české republice. Klíčovým zdrojem informací byly dostupné materiály o činnosti stavebních spořitelen na českém trhu, zejména výroční zprávy a údaje povinně zveřejňované bankami, dále dokumenty Asociace českých stavebních spořitelen a také dokumenty Evropské asociace stavebních spořitelen.

Vzhledem k tomu, že je zkoumán trh subjektů, které jsou dle zákona bankami, jsou finanční údaje o jednotlivých subjektech trhu veřejně dostupné.

Obchodní údaje o vývoji na trhu se mohou vzájemně mírně lišit dle zdrojů statistik. Data o bankovním sektoru jako celku včetně sektoru stavebních spořitelen byla čerpána ze zdrojů České národní banky. Data o obchodním vývoji trhu stavebního spoření ze statistik zpracovávaných Ministerstvem financí ČR. Případné odchylky jsou způsobeny lehce odlišnou metodikou zpracování. Hodnoty odchylek však byly vyhodnoceny jako zanedbatelné a nejsou proto nijak zohledněny ani komentovány.

3.1. DATOVÁ ZÁKLADNA

Data relevantní k určité studii kvantitativní analýzy sumarizují skutečnosti týkající se zkoumaného jevu. Tyto skutečnosti mohou být různého typu a mohou být odvozeny z různých zdrojů, a to v rámci teoretické konzistentnosti výběru mezi různými alternativami.

Relevantní skutečnosti pro statistické účely jsou bez ohledu na jejich typ, zdroj a povahu vyjádřeny v kvantitativní podobě. Poté je tedy množina takto kvantitativně vyjádřených skutečností nazývána daty, *Intriligator (1978)*.¹⁵

Data, resp. informace ekonomického rázu, bývají velmi často k dispozici ve formě chronologicky uspořádaných hodnot zkoumaných charakteristik. Taková věcně a prostorově uspořádaná posloupnost pozorování je nazývána časovou řadou. Vzhledem k tématu této práce bude pozornost nadále věnována této formě dat.

Vlastnosti časových řad

S ohledem na značnou rozmanitost časových řad je pro snazší orientaci vhodné zavést určitou typologii vlastností. Nejčastěji uváděné typy časových řad dle *Hindlse (1997)*,¹⁶ jsou následující:

a) *Intervalové versus okamžikové*

Intervalová časová řada je tvořena intervalovými ukazateli, tj. hodnota sledované proměnné závisí na délce intervalu, ve kterém je sledována. Naproti tomu okamžikové časové řady jsou vymezeny hodnotami vztahujícími se k určitému konkrétnímu časovému okamžiku. Hodnoty z první skupiny lze libovolně sčítat. Ve druhé skupině se případné agregace hodnot realizují s využitím chronologických průměrů.

b) *Krátkodobé versus dlouhodobé*

Podle rozpětí rozhodného okamžiku u okamžikových, resp. délky období u intervalových časových řad, které je nazýváno periodicitou, se následně rozlišují krátkodobé časové řady

¹⁵ Intriligator, M.D. (1978) "Econometric Models, Techniques and Applications", North Holland, Amsterdam

¹⁶ Hindls, R. et al (1997) "Metody statistické analýzy pro ekonomy", Management Press

s periodicitou kratší než 1 rok a dlouhodobé časové řady s periodicitou rovnou jednomu roku nebo delší.

c) *Naturální versus peněžní ukazatele*

Tato typologie je založena na rozlišení jednotek, ve kterých jsou hodnoty časových řad vykazované. Časové řady ekonomických proměnných jsou obvykle vykazovány v peněžních jednotkách umožňujících různé agregace a srovnání. Hodnoty proměnných popisujících např. produkční potenciál jsou uváděny v naturálních jednotkách

3.2. MODELÝ ČASOVÝCH ŘAD

Významná část kvantitativních informací ekonomického rázu je zachycena v chronologické souslednosti, tj. ve formě časových řad. Každá časová řada má své logické rysy, které determinují vhodnost jednotlivých metodických přístupů k jejich analýze. Hodnoty ekonomických časových řad jsou zpravidla sledovány na pravidelné (denní, týdenní, měsíční, čtvrtletní či roční) bázi, což eliminuje problém datové nedostatečnosti. Dostatek disponibilních dat vytváří prostor pro využití široké škály metod, resp. modelových přístupů. Mezi dostatečně probádanou oblast analytických nástrojů patří lineární modely. Naproti tomu nelineární modely se využívají v případech, kdy zachycení vlastností ekonomických proměnných lineárním vztahem není dostačující.

Volba vhodného modelu popisujícího chování časové řady závisí také na požadovaném účelu analýzy těchto časových řad. Např. *Kendall (1976)*¹⁷ definuje tři možné základní účely, resp. odpovídající modelové struktury:

- a) jednorozměrné modely jednotlivých časových řad *popisujících chování* těchto proměnných z pohledu *funkce času*,
- b) vícerozměrný model objasňující chování sledované proměnné na základě *množiny jiných proměnných*,
- c) použití varianty a) nebo b) pro *účely prognózy*, tj. odvození budoucího chování časové řady, resp. budoucích hodnot zkoumané proměnné.

¹⁷ Kendall, Maurice (1976) "Time-Series", Charles Griffin & Co. Ltd.

Například Artl et al. (2003)¹⁸ uvádí, že charakteristické rysy analyzovaných časových řad nemohou být vždy zachyceny jen lineárními modely, neboť tyto modely předpokládají pouze jeden typ závislosti, a to korelační závislost. Naproti tomu skupina nelineárních modelů umožňuje uvažovat jiné typy závislostí. Na rozdíl od lineárních modelů, jejichž konstrukce vychází z lineární kombinace řady stejně rozdělených nekorelovaných náhodných veličin a jiná forma závislosti než již zmiňovaná korelační se zde neuvažuje. Jinými slovy právě lineární kombinace vytváří korelační závislost. Nelineární modely vycházející z nějaké nelineární funkce řady stejně rozdělených nezávislých náhodných veličin, takže předpokládají obecnější formu závislosti, než je pouze korelační závislost.

Následující text se pokusí velmi stručně přiblížit některé možné základní modelové přístupy při analytickém zpracování ekonomických časových řad za využití zejména lineárních modelů.

S ohledem na rozsah a strukturu disponibilních dat zkoumaných proměnných v této práci padla volba na jednorozměrné klasické lineární modely časových řad, které jsou velmi vhodné ke zpracování požadované analýzy.

3.2.1. Lineární model klasická forma

Základní předpoklady

Základním předpokladem pro užití klasické analýzy časové řady je skutečnost, že hodnoty proměnné jsou **nekorelované** stejně rozdělené veličiny s nulovou střední hodnotou a konstantním rozptylem nebo nezávisle stejně rozdělené náhodné veličiny s nulovou střední hodnotou a konstantním rozptylem. V prvním případě se jedná o tzv. proces bílého šumu, ve druhém případě o tzv. proces striktního bílého šumu.

Druhým základním výchozím předpokladem je, že zkoumaná proměnná má **normální rozdělení** s konstantní střední hodnotou μ a konstantním rozptylem d_r^e , tj. předpokládáme $r_t \rightarrow N(\mu, d_r^e)$. Toto rozdělení je charakteristické tím, že je symetrické. Následně je jeho šikmost definována vztahem

¹⁸ Artl, J. (2003) „Finační časové řady – Vlastnosti, metody modelování, příklady a aplikace“, Grada Publishing

$$SK_r = E \left[\frac{(r_t - m)^3}{d_r^3} \right] \quad (3.1.)$$

Je rovna nule.

Jeho špičatost je definovaná vztahem

$$K_r = E \left[\frac{(r_t - m)^4}{d_r^4} \right] \quad (3.2.)$$

Je rovna číslu 3.

S jevem autokorelace se můžeme setkat především v případech, kdy se výběrová pozorování vztahují k různým časovým okamžikům nebo intervalům. Při práci s časovými řadami dochází totiž velmi často k tomu, že hodnoty sledovaných veličin závisí na předchozích hodnotách těchto i jiných veličin. Předpoklad o nezávislosti hodnot náhodné složky se může jevit jako neoprávněný i při práci se správným modelem.

Časová řada se mimo systematické složky, tj. trend, cyklické a sezónní kolísání, skládá také z nesystematické složky, která reprezentuje stochastickou proměnnou. V případě vektoru náhodné složky se nestačí spoléhat na jeho intuitivní odhad, ale je nutné se přesvědčit, zda se skutečně jedná o zcela náhodně uspořádané hodnoty, jež mohou být v rámci časové řady vykompenzovány.

Obecně jsou uplatňovány tři základní předpoklady o náhodné složce, které se týkají její střední hodnoty, variability a vzájemné závislosti:

Jedná se o nesystematicky uspořádanou veličinu s nulovou střední hodnotou,

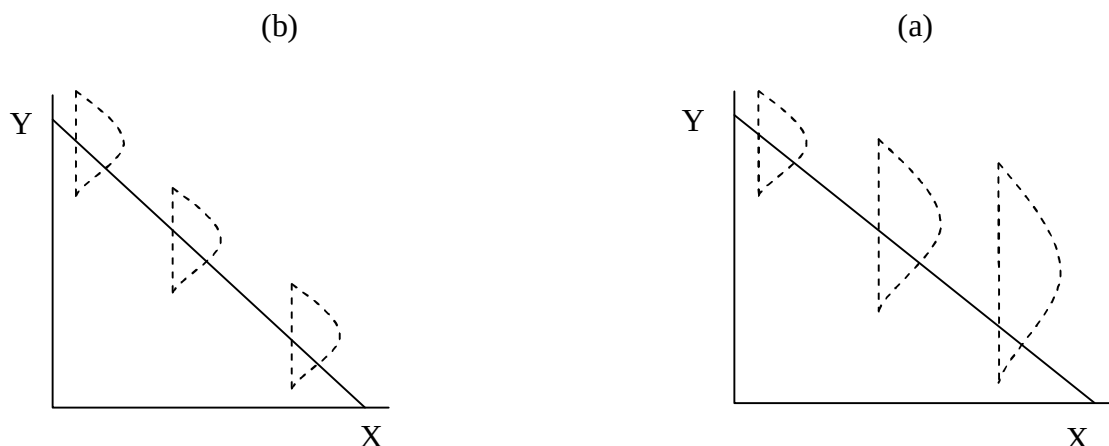
$$\text{tj. } E(\varepsilon_t) = 0, \quad t = 1, \dots, n. \quad (3.3.)$$

V případě variability se často uplatňují dvě základní hypotézy. Nejpoužívanější formulací je hypotéza o homoskedasticitě vektoru náhodných poruch. Tato hypotéza pracuje s předpokladem nulových středních hodnot vzájemně nezávislých náhodných proměnných, které mají v čase konstantní rozptyl.

$$\begin{aligned} D(\varepsilon_t) &= \delta^2, \quad t = 1, \dots, n \\ E(\varepsilon_t, \varepsilon_{t'}) &= 0, \quad t, t' = 1, \dots, n, \quad t \neq t' \end{aligned} \quad (3.4.)$$

Jsou-li splněny výše uvedené předpoklady, daná posloupnost ε_t představuje tzv. bílý šum.

Graf č. 3.1.: Heteroskedasticita (a) versus homoskedasticita (b)



Druhým, také velmi často využívaným předpokladem týkajícím se variability vektoru náhodné proměnné, je hypotéza o heteroskedasticitě. Tento koncept pracuje s nulovými středními hodnotami vzájemně nezávislých náhodných poruch, které mají proměnlivé rozptyly.

$$D(\varepsilon_t) = \sigma^2 w_t^{-1}, \quad t = 1, \dots, n \quad (3.5.)$$

Charakteristika w_t představuje váhy jednotlivých pozorování, jež jsou v nepřímém vztahu k jednotlivým rozptylům.

$$\sum_{t=1}^n w_t^{-1} = n \quad (3.6.)$$

Poslední, třetí předpoklad, se kterým je možné se setkat, je předpoklad týkající se možné autokorelace reziduí. Existují různé formy autokorelace a každá vede k jiné struktuře kovarianční matice C . Nejjednodušší a zároveň nejpropracovanější formou autokorelace je Markovovo autoregresní schéma, respektive proces prvního řádu AR(1). Dále se proto soustředíme pouze na tento případ. Základní myšlenka autoregresivních schémat vychází z předpokladu, že i -tá hodnota stochastické proměnné závisí zejména na předchozích hodnotách této nesystematické složky a na jiné skutečně nezávislé chybě u_t , jejíž chování je plně náhodné a splňuje následující podmínky

$$E(u_t) = 0, \quad D(u_t) = \sigma_u^2, \quad C(u_t; u_{t'}) = 0 \quad (3.7.)$$

Poté pro každé $t, t' = 1, \dots, n, t \neq t'$

V případě zmiňovaného autoregresivního schématu prvního řádu AR(1) platí následující rovnice charakterizující závislost ε_t na své historické hodnotě v $t-1$ a na zcela náhodné proměnné u_t

$$\varepsilon_t = p \varepsilon_{t-1} + u_t \quad (3.8.)$$

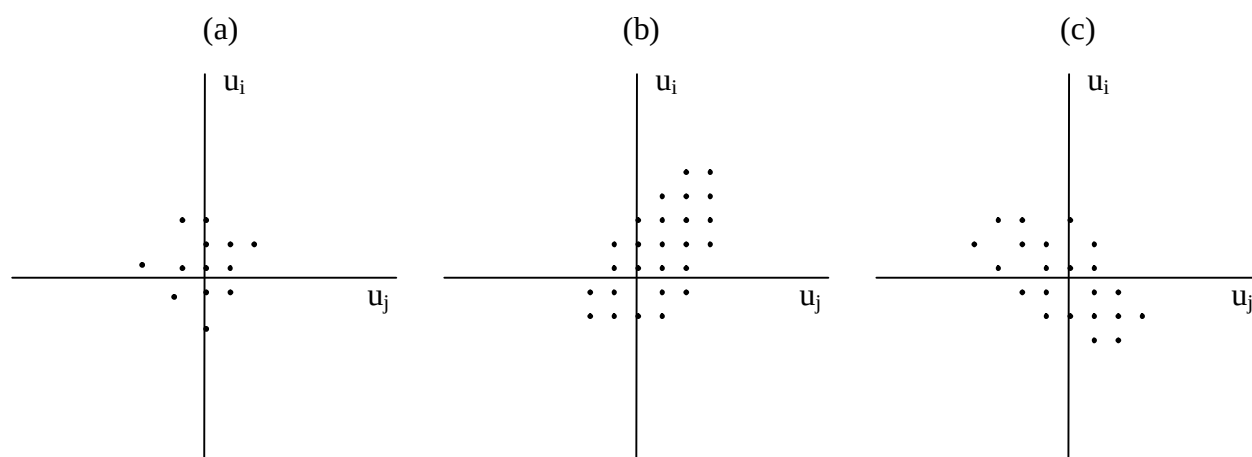
kde p je neznámý parametr udávající rozsah závislosti náhodné proměnné na svém historickém vývoji, $-1 \leq p \leq 1$. Poté je možné dokázat platnost následujících vztahů

$$E(\varepsilon_t) = 0, \quad D(\varepsilon_t) = d_e^2 = \frac{d_u^2}{1-p^2}, \quad C(\varepsilon_t, \varepsilon_{t-j}) = \frac{p^j d_u^2}{1-p^2} \quad (3.9.)$$

Doposud byla východiskem úvaha o platnosti předpokladu autoregresivního schématu prvního řádu. Je však nutné tento předpoklad nejprve ověřit. Jedná se tedy o testování statistických hypotéz $H_0 : p = 0$ proti $A_0 : p \neq 0$ s tím, že zamítnutí nulové hypotézy se interpretuje jako potvrzení existence autokorelace prvního řádu.

Vzájemnou závislost mezi dílčími stochastickými proměnnými ε_i a ε_j , kde $i \neq j$ lze graficky znázornit trojím způsobem (viz graf č. 3.2.). V případě nulové autokorelace (a) hodnoty párové kovariace (korelace) jednotlivých stochastických proměnných volně oscilují kolem počátku kartézské soustavy souřadnic. Pro pozitivní autokorelaci jsou typické vzrůstové tendence (b) korelačního pole. Naopak negativní autokorelace je charakteristická klesajícími tendencemi (c).

Graf č. 3.2.: Formy autokorelace



Nulová autokorelace (a), Pozitivní autokorelace (b), Negativní autokorelace (c)

Je tedy možné odhadnout, že parametr p reprezentuje párový korelační koeficient mezi dvěma sousedními náhodnými proměnnými a popisuje tedy vzájemnou závislost uvažovaných hodnot. Hodnota závislosti mezi dvěma náhodnými veličinami vzdálenými od sebe j období je poté vyjádřena výrazem p^j . Následně kovariační matici ε zapíšeme jako

$$C(e) = \frac{\partial_u^2}{1 - p^2} \begin{vmatrix} 1 & p & p^2 & \dots & p^{n-1} \\ p & 1 & p & \dots & p^{n-2} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ p^{n-1} & p^{n-2} & p^{n-3} & \dots & 1 \end{vmatrix} = d_e^2 W, \quad (3.10.)$$

kde $d_e^2 = d_u^2 / (1 - p^2)$ a W je uvedená matice.

Následně inverzní matici W^{-1} dostaneme ve tvaru

$$W^{-1} = \begin{vmatrix} 1 & -p & 0 & \dots & 0 \\ -p & 1 + p^2 & -p & \dots & 0 \\ 0 & -p & 1 + p^2 & \dots & -p \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 0 & \dots & 0 & \dots & -p & 1 \end{vmatrix} \quad (3.11.)$$

Stejně jako nesplnění původního předpokladu o homoskedasticitě náhodné složky, tj. existence heteroskedasticity, tak i nerespektování teoretických požadavků týkajících se autokorelace při současném použití statistických metod z rodiny nejmenších čtverců způsobí, že nezkreslené odhady vektoru strukturálních parametrů budou méně statisticky vydatné než zobecněné odhady a také odhad kovariační matice odhadu bude zkreslený.

V této fázi je třeba zvolit, jakým způsobem či postupem lze nejlépe odhadnout parametr p . V literatuře se vyskytuje celá řada možností a postupů směřujících k odhadu autokorelačního koeficientu postihujícího vzájemnou závislost náhodných poruch p . Pro jednoduchost je možné tento parametr chápat jako regresní koeficient rovnice $e_t = p e_{t-1} + u_t$ a nahradit ε_t pro každé t příslušnými rezidui z běžné metody nejmenších čtverců. Poté lze odhad p formulovat následovně

$$\hat{r} = \frac{\sum_{t=2}^n e_t e_{t-1}}{\sum_{t=1}^n e_t^2} \quad (3.12.)$$

V případě splnění určitých předpokladů o limitním chování predeterminovaných proměnných je $\hat{p}$ plně konzistentním odhadem p .

Jedna z nejvíce propracovaných technik se nazývá Durbin-Watsonův test. Vychází z propočtu D-W statistiky D podle následujícího vzorce

$$d = \frac{(e_2 - e_1)^2 + \dots + (e_n - e_{n-1})^2}{e_1^2 + e_2^2 + \dots + e_n^2} = \frac{\sum_{t=2}^n (e_t - e_{t-1})^2}{\sum_{t=1}^n e_t^2} \quad (3.13.)$$

kde d nabývá hodnot v intervalu $0 \leq d \leq 4$. Následně je možné po dodatečné úpravě realizovat konzistentní odhad p a to podle vztahu $p = 1 - 0,5d$. Vzájemný vztah mezi uváděnými charakteristikami p a d je pro názornost uveden přehledně v následující tabulce.

Tabulka č. 3.1.: Vztah mezi p a d

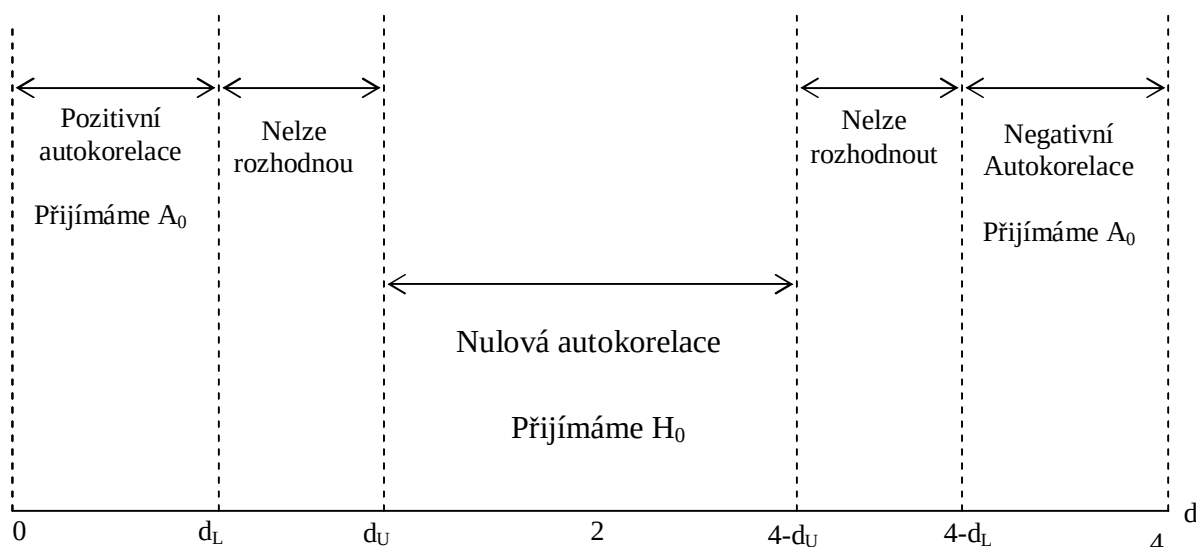
Hodnota charakteristiky p	Hodnota charakteristiky d
$p = -1$ (Negativní korelace)	$d = 4$
$p = 0$	$d = 2$
$p = 1$ (Pozitivní korelace)	$d = 0$

Kvalita tohoto odhadu se zvyšuje s rostoucím počtem pozorování n . Rozdělení d závisí na mnoha faktorech, mimo jiné na matici predeterminovaných proměnných X . Různé matice X mají i různé kritické hodnoty. Z toho vyplývá, že konstrukce úplných tabulek kritických hodnot je nemožná. Pro ilustraci lze využít zjednodušený postup, který vymezuje interval obsahující kritickou hodnotu (viz schéma č. 3.1.).

Nejprve stanovíme hodnoty dolního intervalu d_L a horního intervalu d_U pro různá n a odlišná α vymezující interval výskytu kritické hodnoty. Interval hodnot od d_L a $d_{1-\alpha}$ patří do kritického oboru, naproti tomu interval hodnot od $d_{1-\alpha}$ do d_U je částí oboru přijetí

nulové hypotézy. Hodnota testovacího kritéria menší než d_L nesporně vede k zamítnutí testované nulové hypotézy a současně dosažení hodnot testovacího kritéria větších než d_U vede k přijetí testované hypotézy. Pokud vypočtená hodnota d spadá do intervalu d_U a d_L , není možné rozhodnout, v takovém případě test tzv. mlčí.

Schéma č. 3.1.: Vyhodnocení D-W testu



Pro rychlé posouzení autokorelace prvního řádu je také možné aplikovat následující zjednodušený postup:

- (i) Pokud je vypočtená hodnota testovacího kritéria d menší než-li d_L pro dané n a α přijímáme alternativní hypotézu o existenci pozitivní autokorelace.
- (ii) Je-li rozdíl $4-d$ pro uvažované n a α menší než d_L přijímáme alternativní hypotézu o negativní autokorelaci.

Ve skutečnosti, pouze omezená skupina datových struktur bude splňovat teoretické předpoklady klasických lineárních modelů kladené na zkoumané proměnné. Proto bude dále věnována pozornost základnímu vymezení některých jiných modelových přístupů.

Klasifikace klasických modelů

Jak uvádí *Hindls (1997)*,¹⁹ mezi nejčastěji používaný koncept zobrazení časové řady reálných hodnot vybraných ekonomických proměnných patří *jednorozměrný model* ve tvaru funkce času. V tomto případě je pozornost zaměřena na popis formy pohybu nikoliv na poznání věcných příčin dynamiky časové řady.

V tomto případě rozlišujeme **klasický model** s

- a) **aditivním vztahem**, kde se vliv složek časového pohybu načítá

$$y_t = T_t + S_t + C_t + e_t \quad (3.14.) \quad a$$

- b) **multiplikativním vztahem**, kde se vliv složek časového pohybu násobí

$$y_t = T_t * S_t * C_t * e_t \quad (3.15.)$$

Dekompozicí časové řady můžeme získat následující složky pohybu:

Trend T_t , tj. dlouhodobá tendence ve vývoji hodnot zkoumané charakteristiky. Podle tvaru, resp. jeho průběhu, rozlišujeme rostoucí, klesající a konstantní trend.

Sezónní složka S_t , tj. pravidelně se opakující odchylka od trendové složky. Periodicita této složky je kratší nebo rovna jednomu roku.

Cyklická složka C_t , tj. dlouhodobější kolísání okolo trendu. Délka vln je delší než jeden rok.

Náhodná proměnná ε_t , tj. to co zbývá po odbourání trendu, cyklické a sezónní složky. Pro zjednodušení můžeme předpokládat, že jde o vliv drobných a jednotlivě nepostižitelných příčin.

Uváděné složky časových řad mohou existovat v podstatě v libovolné kombinaci. V některých případech můžeme vycházet z předpokladu, že vývoj zkoumané proměnné

¹⁹ Hindls, R. et al (1997) "Metody statistické analýzy pro ekonomy", Management Press

není ovlivňován pouze časovým vektorem, ale i skupinou jiných proměnných. V tomto případě se hovoří o vícerozměrných modelech.

Obecný zápis více rozměrného modelu, kde x_i je libovolný faktor ovlivňující zkoumanou proměnnou y

$$y_t = f(t, x_1, x_2, \dots, x_n) \quad (3.16.)$$

Vzhledem k tomu, že trendová složka představuje nejčastěji se vyskytující systematickou složku u časových řad, bude pozornost dále zaměřena zejména na ni. Vhodně zvolený tvar trendové funkce umožňuje získat souhrnnou informaci o charakteru hlavních tendencí vývoje a navíc umožňuje modelovat budoucí vývoj hodnot zkoumané charakteristiky. K dispozici je celá řada vhodných matematických funkcí různě složitých typů. Mezi nejčastěji využívané patří lineární, kvadratická a logistická funkce, kterou jsou lineární ve svých parametrech, což umožňuje využít metodu nejmenších čtverců pro jejich odhad.

Jak již bylo řečeno, nejčastěji používaným nástrojem odhadu parametrů trendových funkcí je metoda nejmenších čtverců, resp. metody založené na přístupu výpočtu nejmenších čtverců, které slouží k získání souhrnných informací o charakteru hlavní tendence vývoje analyzovaného ukazatele v čase.

Lineární trend má tvar:

$$T_t = a_0 + a_1 t \quad (3.17.)$$

Kde a_0, a_1 jsou neznámé parametry a $t = 1, 2, \dots, n$ reprezentuje časový vektor. Po aplikaci metody nejmenších čtverců nejlepší nevychýlené odhady dostaneme při odhadu hodnot

parametrů $\hat{a}_0, \hat{a}_1$ následující soustavu normálních rovnic:

$$\sum y_t = n \hat{a}_0 + \hat{a}_1 \sum t \quad (3.18.)$$

$$\sum t y_t = \hat{a}_0 \sum t + \hat{a}_1 \sum t^2$$

Jejich řešením dostaneme hodnotu parametrů a_0, a_1 ve tvaru

$$\hat{a}_0 = \bar{y} - \hat{a}_1 * \bar{t} \quad (3.19.)$$

$$\hat{a}_1 = \frac{\sum t * y_t - \bar{t} \sum y_t}{\sum t^2 - n * \bar{t}^2}$$

Při extrapolaci trendové funkce, tj. konstrukci předpovědí, jednoduše dosadíme do vypočtené rovnice, přičemž získané hodnoty představují tzv. bodové předpovědi. Kromě toho je možné konstruovat také méně striktní a autoritativní odhady formou předpovědního intervalu, v jehož rámci lze s velmi vysokou pravděpodobností očekávat vývoj budoucích hodnot časové řady. Následně se hovoří o stochastické intervalové předpovědi.

3.2.2. Lineární stochastické modely

Časové řady je možné vedle dekompozice systematické složky zkoumat také na základě tzv. **Box-Jenkins metodologie**, která se zaměřuje na rozbor náhodné proměnné. Těžiště tohoto postupu spočívá v korelační analýze více či méně závislých pozorování uspořádaných do tvaru časové řady.

Vzhledem k přínosnosti tohoto metodologického aparátu při zkoumání ekonomických časových řad v praxi, bude dále věnována pozornost některým vybraným modelovým přístupům.

Lineární stochastické modely představují v porovnání s klasickými lineárními modely nejjednodušší modely skupiny jiných méně rigorózních struktur. Vysvětlení a porozumění principům jejich konstrukce vede také případně ke snazšímu pochopení nelineárních struktur. Tvorba lineárních modelů na principech stochastického konceptu vychází z Box-Jenkins metodologie, *Box a Jenkins (1970)*.²⁰

Základním prostředkem popisu stochastického procesu je autokorelační funkce a parciální autokorelační funkce.

²⁰ Box, G.E.P. a Jenkins, G.M. (1979) "Time Series Analysis, Forecasting and Control", Holden-Day, San Francisco

Následně je na *stochastický proces* v čase možné nahlížet jako na uspořádanou řadu náhodných veličin $\{X(s, t), s \in S, t \in T\}$, kde S je výběrový prostor a T je indexní řada. Pak pro každé $t \in T$ je $X(., t)$ náhodná veličina definovaná na výběrovém prostoru S . Pro každé $s \in S$ je $X(s, .)$ realizace stochastického procesu definována na indexní řadě T , tj. uspořádaná řada čísel, z níž každé odpovídá jedné hodnotě indexní řady. Časovou řadu lze tedy chápat jako formu stochastického procesu.

Stochastický proces je označován jako *stacionární*, jestliže pro jakoukoliv konečnou indexní část $(t_1, t_2, \dots, t_n)$ z $T = \{0, \pm 1, \pm 2, \dots\}$ a jakékoliv reálné číslo k , pro které $t_i + k \in T$, $i = 1, 2, \dots, n$ platí

$$F(X_{t_1}, X_{t_2}, \dots, X_{t_n}) = F(X_{t_1+k}, X_{t_2+k}, \dots, X_{t_n+k}), \quad (3.20.)$$

kde $F(.)$ je sdružená distribuční funkce.

Autokorelační funkci pro stacionární stochastický proces $\{X_t\}$ lze vyjádřit autokovariační funkcí mezi veličinami X_t a X_{t-k} jako

$$g_k = C(X_t, X_{t-k}) = E(X_t - m)(X_{t-k} - m) \quad (3.21.)$$

a autokorelační funkci jako

$$p_k = \frac{C(X_t, X_{t-k})}{\sqrt{D(X_t)}\sqrt{D(X_{t-k})}} = \frac{g_k}{g_0} \quad (3.22.)$$

kde vzhledem ke stacionaritě procesu $D(X_t) = D(X_{t-k}) = \gamma_0$

Parciální autokorelační funkce se využívá v případech, kdy je korelace mezi dvěma náhodnými proměnnými způsobena vzájemnou korelací obou těchto proměnných s třetí veličinou. Podává tedy informace o korelaci veličin X_t a X_{t-k} očištěnou o vliv veličin ležících mezi nimi.

Parciální autokorelaci se zpožděním k vyjadřuje parciální regresní koeficient ϕ_{kk} v autoregresi k -tého řádu

$$X_t = f_{k1}X_{t-1} + f_{k2}X_{t-2} + \dots + f_{kk}X_{t-k} + e_t \quad (3.23.)$$

kde veličina e_t je nekorelovaná s veličinami $X_{t-j}, j \geq 1$.

Modely stacionárních časových řad

Jak již napovídá název, tyto modelové aplikace vycházejí z reálného předpokladu existence stacionarity stochastického procesu časové řady. Nejčastěji používanou třídou stacionárních modelů jsou AR, MA a jejich kombinace. Tento tzv. smíšený proces ARMA má specifickou autokorelační a parciální autokorelační funkci.

Autoregresní procesy n -tého řádu AR(n) jsou příkladem nejjednodušších modelů stacionárních časových řad a je možné je zapsat ve tvaru

$$X_t = \Phi_1 X_{t-1} + \Phi_2 X_{t-2} + \dots + \Phi_p X_{t-p} + a_t \quad (3.24.)$$

a následně pomocí operátoru zpětného posunutí přepsat jako

$$(1 - \Phi_1 B - \dots - \Phi_p B^p) X_t = a_t \quad (3.25.)$$

kde B je operátor zpětného posunutí, tj. udává zpoždění o počet období, tedy $B^s X_t = X_{t-s}$

Proces klouzavých průměrů řádu n MA(n) může být vyjádřen jako lineární kombinace řady nekorelovaných, stejně rozdělených náhodných veličin. Tento model je možné zapsat ve formě

$$X_t = a_t - \Phi_1 a_{t-1} - \Phi_2 a_{t-2} - \dots - \Phi_p a_{t-p} \quad (3.26.)$$

a po implementaci operátoru zpětného posunutí

$$X_t = (1 - \Phi_1 B - \dots - \Phi_p B^p) a_t = \Phi_p(B) a_t \quad (3.27.)$$

Modely nestacionárních časových řad

Při analýze ekonomických časových řad je často možné se setkat s datovými strukturami, které jsou tvořeny nestacionárními stochastickými procesy. Nestacionarita procesu je obvykle způsobena buď v čase měnícím se střední hodnotou, nebo v čase měnícím se rozptylem. Příkladem modelů tohoto typu je model náhodné procházky.

Model náhodné procházky “Random walk“ je tvořen kumulováním náhodných veličin tvořících bílý šum. Jedná se o zvláštní případ autoregresního modelu prvního stupně AR (1), kde $\Phi_1 = 1$. Hovoříme tedy o tzv. Integrovaném procesu, protože jeho první difference jsou bílým šumem.

Poté

$$X_t = X_{t-1} + a_t \quad (3.28.)$$

Lze dále vyjádřit s využitím operátoru zpětného posunutí

$$(1 - B)X_t = a_t \quad (3.29.)$$

Následně je po jistých úpravách model možné přepsat

$$X_t = a_t + a_{t-1} + a_{t-2} + \dots = \sum_{i=0}^{\infty} a_{t-i} \quad (3.30.)$$

V tomto případě je zdrojem nestacionarity stochastický trend.

Modely sezónních časových řad

Typickou vlastností krátkodobých časových řad ekonomických proměnných je sezónnost. Sezónní složkou se rozumí periodické kolísání mající systematický charakter. U časových řad ekonomických charakteristik se toto kolísání projevuje během jednoho roku a následně se ve stejné či modifikované podobě opakuje. Obvyklým a zjednodušujícím předpokladem je deterministický charakter této sezónní složky. Skutečnost ovšem bývá komplikovanější, proto je vhodnější předpokládat spíše stochastický charakter.

Pro zkoumání tohoto typu systematickosti lze např. využít *modelu sezónních autoregresních procesů SAR*. Jedná se o jistou analogii nesezónních stacionárních časových řad. V závislosti na velikosti operátoru zpětného posunutí lze definovat SAR (n) procesy různého typu.

Model sezónního autoregresního procesu řádu jedna SAR (n) lze zapsat následovně

$$X_t = \Phi_1 X_{t-S} + \Phi_2 X_{t-2S} + \dots + \Phi_p X_{t-pS} + a_t \quad (3.31.)$$

Kde S je počet sezón v daném období, např. měsíců v roce apod. S využitím operátoru zpětného posunutí lze zapsat také jako

$$(1 - \Phi_1 B^S - \Phi_2 B^{2S} - \dots - \Phi_p B^{pS}) X_t = a_t \quad (3.32.)$$

Modely časových řad s dlouhou pamětí

Časové řady, pro které platí, že jejich i velmi časově vzdálené náhodné proměnné jsou poměrně silně korelovány, nazýváme časovými řadami s dlouhou pamětí. Charakteristickou vlastností těchto časových řad je skutečnost, že hodnoty autokorelační funkce neklesají s rostoucím zpožděním exponenciálně, ale hyperbolicky.

Příkladem tohoto typu modelového přístupu jsou Frakcionálně integrované modely FI, které byly popsány poměrně nedávno v 80. letech minulého století; *Granger (1980)*.²¹

Frakcionálně integrovaný model řádu d má formu

$$(1 - B)^d X_t = a_t \quad (3.33.)$$

kde a_t je označení pro bílý šum a d frakcionální parametr, který může nabývat hodnot necelých čísel. Poté autoregresní funkce nekonečného řádu může být zapsána

$$X_t = \sum_{k=1}^{\infty} \Pi_k X_{t-k} + a_t \quad (3.34.)$$

Pro jakékoliv reálné číslo $d > -1$ lze autoregresní koeficient se zpožděním k vyjádřit ve tvaru

$$\Pi_k = \frac{\Gamma(k-d)}{\Gamma(-d)\Gamma(k+1)} \quad (3.35.)$$

Vzhledem k obrovské variabilitě datových struktur zkoumaných proměnných existuje celá řada dalších možných metodických postupů určených ke zkoumání časových řad, například modely s proměnlivými režimy.

²¹ Granger, C.W.J. (1980) „Long Memory Relationships and the Aggregation of Dynamic Models“, *Journal of Econometrics* 14, str. 227-23

Chování časových řad je možné charakterizovat také pomocí variability, která se v průběhu času mění, roste či klesá, tj. variabilita časové řady se mění ve shledcích *Mandelbrot (1963)*.²² Příkladem tohoto postupu může být zkoumání vztahu mezi střídajícími se fázemi variability a autokorelace, resp. autokorelační funkce charakterizující systematickou složku časových řad. Vyšší autokorelace zde koresponduje s nižší variabilitou pro relativně slabší systematické složky. Poté hovoříme o modelech změny režimu časových řad.

²² Mandelbrot, B. (1963) „The Variation of certain speculative prices“, Journal of Business 36, str. 394-419

4. Literární rešerše

Stavební spoření je aktivním produktem na českém trhu již patnáct let. Přestože se jedná o významnou součást finančního systému, existuje pouze velmi málo materiálů, které by komplexně popsaly fungování systému stavebního spoření a zejména jeho postavení a vývoj v rámci celého bankovního sektoru. Dílčí informace je možné čerpat ze statistik a dokumentů České národní banky, Ministerstva financí ČR, Ministerstva pro místní rozvoj a Asociace stavebních spořitelen. Jedinou dostupnou publikací na českém trhu je publikace autorů *Lukáš, Kielar (2007)*²³ vydaná v loňském roce, která veřejnosti přibližuje podstatu fungování systému stavebního spoření. Nicméně, ani tato publikace se nezabývá postavením sektoru stavebního spoření v rámci celého českého bankovního sektoru.

4.1. VYMEZENÍ POJMŮ

Tato kapitola obsahuje základní pojmy, které jsou v této práci používány. Pojmy jsou pro přehlednost seřazeny v abecedním členění.

Asociace českých stavebních spořitelen

Všechny stavební spořitelny jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitelen. Asociace byla založena 29. června 2000 za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitelen působících v České republice. Zároveň jsou členy Evropské asociace stavebních spořitelen a členy Bankovní asociace ČR, která sdružuje finanční instituce operující na českém trhu.

Bytová politika

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky, je-li schválena vládou, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

²³ Lukáš, V. / Kielar, P. (2007) „Stavební spoření a stavební spořitelny“, Ekopress, Praha

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení prostřednictvím jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

Bytové potřeby

Bytovými potřebami se rozumí bytové potřeby na území České republiky ve smyslu § 6 zákona o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. v platném znění.

Cílová částka

Cílová částka je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření a vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílovou částku si účastník stanoví podle svých cílů a možností. Cílová částka je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Faktory ovlivňující volbu cílové částky: i) výše částky potřebné na realizaci bytového záměru, ii) výše částky, kterou chce resp. může účastník měsíčně spořit, iii) zájem o poskytnutí úvěru nebo pouze zájem spořit. Zvýšení cílové částky je možné.

Finanční systém

Trhy, firmy a další instituce, které provádějí finanční rozhodnutí domácností, firem, vlád a zahraničních subjektů.

Finanční zprostředkovatel

Instituce poskytující finanční služby a produkty. Patří mezi ně depozitní instituce (komerční banky a spořitelny) a nedepozitní instituce (fondy na měnovém trhu, makléřské společnosti, pojišťovny a penzijní fondy).

Hypotéka / Hypoteční úvěr

Je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji je poskytován jako účelový úvěr k nákupu nemovitosti za účelem bydlení či pronájmu. Běžně bývají spláceny

pravidelnými měsíčními splátkami. Splátky bývají nazývány podle způsobu jejich výpočtu. V drtivé většině případů se využívá splácení anuitní, kde se výše splátky v čase při shodně vysoké úrokové míře nemění. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Dále se používá splácení degresivní, progresivní a úvěry nesplácené pravidelnou splátkou, ale splacené jednorázově z výnosu jiného finančního produktu. V tomto případě dlužník splácí věřiteli (bance) pouze úrok z vypůjčených peněz a předpokládá, že jeho výnos z peněz nepoužitých k umořování úvěru bude vyšší, či mu poskytne jiné výhody. V dnešní době tyto úvěry bývají poskytovány převážně bankami a zprostředkovány hypotečními makléři či finančními poradci. Hypoteční úvěry jsou kryty hypotečními zástavními listy (HZL). HZL je dluhopis vydaný bankou, která jeho prodejem získává peníze na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota HZL, včetně úroků, je z větší části kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí), popř. též náhradním způsobem až do výše 10 % jmenovité hodnoty (náhradní krytí). Výnos je za určitých podmínek stanovených zákonem osvobozen od zdanění.²⁴

Hypotéka americká

Americká hypotéka je označení pro hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti jako záruky za neúčelový úvěr, který lze použít na cokoli.

Státní podpora

Státní podpora je finanční příspěvek státu poskytovaný ke vkladu účastníka stavebního spoření. Vznik nároku na státní podporu se liší podle doby, kdy byla smlouva o stavebním spoření uzavřena v návaznosti na platnou legislativu.

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003: Nárok na státní podporu má účastník stavebního spoření, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, přísluší státní podpora jen na jednu z nich. Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 5 let nebylo nakládáno s vkladem. Státní podpora činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč.

²⁴ www.cnb.cz

U smluv uzavřených od 1. 1. 2004: Státní podporu může získat občan České republiky či občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky, fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Má-li účastník splňující výše uvedené podmínky uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 3 000 Kč. Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem. Státní podpora činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.

Stavební spoření

Účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky, v průběhu spoření může čerpat státní podporu, a po jehož skončení získává při splnění dalších podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření. Zákon definuje: „Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

1. v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
2. v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
3. v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.²⁵

Stavební spořitelna

Finanční zprostředkovatel - banka, které byla udělena bankovní licence podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, povolující pouze výkon činností, kterými jsou stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření.

Účastník stavebního spoření

Fyzická nebo právnická osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření.

²⁵ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

Účelovost

Použití prostředků ze stavebního spoření. Prostředky ze stavebního spoření (uspořená částka, překlenovací úvěr i úvěr ze stavebního spoření) jsou obecně určeny k řešení bytových potřeb. Při ukončení stavebního spoření po uplynutí vázací lhůty a bez uzavření smlouvy o úvěru však může účastník použít prostředky ze stavebního spoření bez omezení.

Úvěr překlenovací (meziúvěr)

Poskytováním překlenovacích úvěrů vychází stavební spořitelny vstříc těm účastníkům stavebního spoření, kteří dosud nemají nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a přitom potřebují urychleně řešit své bytové potřeby. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok. Překlenovací úvěry stavební spořitelny poskytnou až do výše cílové částky po splnění stanovených podmínek. Musí být použity k financování bytových potřeb v souladu se zákonem. Lze jej čerpat jednorázově i postupně. Úroková sazba je sjednána v úvěrové smlouvě.

Úvěr ze stavebního spoření

Peněžní prostředky poskytnuté účastníkovi na základě smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Úvěr smí být poskytnut pouze na financování bytových potřeb. Zákon definuje:

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb (dále jen "úvěr ze stavebního spoření") po splnění podmínek tohoto zákona a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách, zejména po splnění předpokladů zajištění jeho návratnosti.

Úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro účely tohoto zákona považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel.

Délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a závisí na podmínkách stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách.

Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.²⁶

4.2. FINANČNÍ SEKTOR A FINANČNÍ SYSTÉM

4.2.1. Finanční sektor

Finanční sektor je tvořen třemi hlavními pilíři, kterými jsou bankovní sektor (komerční a specializované banky), sektor pojišťoven a penzijních fondů a sektor ostatních finančních zprostředkovatelů, kterými jsou investiční společnosti a podílové fondy, obchodníci s cennými papíry, leasingové společnosti a společnosti ostatního úvěrování.

Podle *Pilbeama (2007)*,²⁷ the most important function of a financial intermediary is to assist in the transfer of funds from surplus agents to deficit agents. In assisting this process a financial intermediary undertakes several economic functions:

1. The provision of a payments mechanism;
2. Maturity transformation;
3. Risk transformation;
4. Liquidity provision;
5. Reduction of transaction, information and search costs.

4.2.2. Finanční systém

Finanční systém zahrnuje trhy, firmy a další instituce, které provádějí finanční rozhodnutí domácností, firem a vlád. Podstatou finančního systému jsou peníze. Jak uvádí *Jílek (2004)*,²⁸ peníze a obchodní banky jsou nesporně srdcem fungování tržně orientované ekonomiky, neboť tato ekonomika je životně přímo závislá na fungování bankovního a vůbec celého finančního systému. Základní poučka říká, že lidé při své ekonomické aktivitě porovnávají výnos z této aktivity s vynaloženým úsilím a rozhodují se pro takovou aktivitu, z níž je při daném úsilí maximální výnos.

²⁶ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

²⁷ Pilbeam, K. (2007) "Finance and Financial Markets", Macmillan Press Ltd., London

²⁸ Jílek, J. (2004) „Peníze a měnová politika“, Grada Publishing, Praha

Půjčování peněz probíhá na finančních trzích. Instituce, které poskytují finanční služby se nazývají finanční zprostředkovatelé. Finanční zprostředkovatelé se liší od ostatních institucí tím, že jejich aktiva jsou převážně finanční. Nejdůležitějšími finančními zprostředkovateli jsou komerční banky, které přijímají vklady od domácností a dalších skupin a půjčují tyto prostředky dalším subjektům. Mezi významné finanční zprostředkovatele na českém trhu patří i stavební spořitelny. Dalšími důležitými finančními zprostředkovateli jsou pojišťovny, penzijní fondy a investiční fondy, které poskytují specializované finanční produkty.

Základní funkce finančních zprostředkovatelů na finančním trhu jsou dle *Reverendy (1996)*:²⁹

- ✚ zajištění transformace peněz a kapitálu
- ✚ zajištění redukce transakčních nákladů
- ✚ zajištění monitoringu bonity dlužníků
- ✚ zajištění racionalizace platebního systému

Finanční systém je rozhodující složkou tržní ekonomiky. Mezi jeho základní funkce dle *Samuelsona (2007)*³⁰ patří:

- ✚ Finanční systém přesouvá zdroje v čase, mezi odvětvími a regiony. Tato funkce umožňuje, aby se investice dostaly tam, kde budou nejproduktivnější, namísto toho, aby byly plýtvány tam, kde je jich nejméně zapotřebí.
- ✚ Finanční systém řídí rizika v ekonomice, tj. přesouvá rizika od lidí a odvětví, kteří se proti nim nejvíce potřebují chránit k jiným, kteří jsou schopni rizika zvládnout a rozmělnit.
- ✚ Finanční systém sdružuje a přerozděluje fondy podle potřeb jednotlivých investorů a spořitelů
- ✚ Finanční systém má důležitou funkci zúčtovací instituce, která usnadňuje přesuny zdrojů mezi plátcí a příjemci.

*Hanousek, Kočenda (2007)*³¹ uvádějí, the empirical results on monetary flows between various sectors and commercial banks show that in terms of credit households are the

²⁹ Reverenda, Z. (1996) „Peněžní ekonomie a bankovníctví“, Management Press, Praha

³⁰ Samuelson, P. / Nordhaus, W. (2007) „Ekonomie“, Svoboda, Praha

largest creditors of the commercial banks in the Czech Republic, Hungary, Poland and Slovakia. Non-financial companies are the second largest group in all four countries in general.

Další možnou definici a rozdělení funkcí finančního systému uvádí *Drdla (1999)* ³²:

Finanční trhy umožňují tok úspor k těm jednotlivcům a institucím, kteří potřebují pro svou útratu více finančních prostředků, než kolik je jim poskytováno z jejich současných příjmů. Finanční trhy jsou základem finančního systému, určují objem disponibilního úvěru, podněcují spořivost, vytvářejí a ovlivňují úrokové sazby a ceny cenných papírů, ovlivňují míru inflace, atd.

Funkce finančních trhů:

- + Depozitní funkce, kdy systém nabízí přiměřené ziskové a relativně málo riskantní možnosti pro ukládání úspor.
- + Přerozdělovací a alokační funkce, která zabezpečuje distribuci zdrojů.
- + Funkce zabezpečení bohatství poskytuje nástroje pro uchování kupní síly až do doby, než jí bude potřeba pro konkrétní nákup zboží, služeb či případnou investici.
- + Funkce likvidity, v rámci které jsou nabízeny prostředky pro získávání finančních prostředků prostřednictvím směny cenných papírů nebo jiných finančních aktiv za pokladní hotovost.
- + Kreditní funkce, kdy systém poskytuje stálou nabídku úvěrů pro podniky, jednotlivé spotřebitele a vlády, aby byly k dispozici prostředky pro zajištění jak spotřeby, tak i investičních výdajů v rámci dané ekonomiky.
- + Platební funkce poskytuje mechanismus pro provádění plateb za nákup zboží a služeb
- + Funkce ochrany proti riziku nabízí prostředky pro kolektivní ochranu firem, jednotlivců a vlád před rizikem, ať už toto riziko vzniká z činností lidí, v důsledku neovlivnitelných přírodních jevů, v oblasti majetku nebo příjmů.

³¹ Hanousek, J. / Kočenda, E. / Ondko, P. (2007) "The Banking Sector in New EU Member Countries: A Sectoral Financial Flows Analysis", *Finance a úvěr*, 57, (5-6)

³² Drdla, M./ Rais, K. (1999) „Evropská integrace a bankovníctví“, Computer Press, Praha

- ✚ Politická funkce poskytuje kanály pro uplatnění záměrů vlády v oblasti celospolečenských cílů, zejména pokud jde o regulaci vysoké míry nezaměstnanosti, příliš vysoké (či naopak nízké) míry inflace a periodického ekonomického růstu.

*Reverenda (1996)*³³ uvádí, že národní finanční trh (finanční systém) můžeme členit na peněžní, kapitálový a úvěrový. Kritéria pro toto členění jsou i) okruh subjektů, mezi kterými obchody probíhají, ii) doba splatnosti obchodů, iii) využívané instrumenty.

Peněžní trh můžeme definovat jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb různých forem krátkodobých peněz se splatností do jednoho roku na úvěrovém principu mezi bankami navzájem, bankami a centrální bankou, popř. i dalšími finančními institucemi.

Kapitálový trh můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb střednědobého a dlouhodobého kapitálu prostřednictvím různých forem cenných papírů mezi ekonomickými subjekty.

Úvěrový trh můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb kapitálu na úvěrovém principu mezi bankami a nebankovním sektorem. Lze sem řadit i vzájemné úvěrové obchody bank, které nejsou součástí trhu peněžního nebo kapitálového vzhledem k jejich formě či době splatnosti. Nejdůležitější součástí úvěrového trhu jsou komerční banky.

4.3. STAVEBNÍ SPOŘENÍ

4.3.1. Stavební spoření v České republice

Jak uvádí *Lukáš (2007)*³⁴, představme si člověka, který potřebuje 1000 zlatých na koupi domu. Nemá k dispozici tak vysokou částku, je však schopen spořit 100 zlatých ročně, takže potřebných 1000 zlatých naspoří za 10 let. Může se však dohodnout s devíti přáteli, kteří jsou ve stejné situaci. Všichni potřebují 1000 zlatých a všichni mohou každý rok

³³ Reverenda, Z. (1996) „Peněžní ekonomie a bankovníctví“, Management Press, Praha

³⁴ Lukáš, V. / Kielar, P. (2007) „Stavební spoření a stavební spořitelny“, Ekopress, Praha

uspořít 100 zlatých. Když dají své úspory dohromady, mají v prvním roce k dispozici 1000 zlatých a mohou vylosovat jednoho z nich, který si koupí dům jako první. A tak to jde každý rok, celých deset let. Každý rok naspoří celkem 1000 zlatých a každý rok si jeden z nich koupí nový dům. Ten z nich, který má nejmenší štěstí, získá dům až po deseti letech, ale všichni ostatní získají dům dříve, než kdyby spořili každý zvlášť.

Stavební spoření je jako produkt definováno zákonem o stavebním spoření.³⁵ Například *Ulrich (2004)*³⁶ uvádí, že stavební spoření je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát, a proto jsou pravidla tohoto druhu spoření stanovena zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spoření jako produkt mohou provozovat pouze banky, které obdrží speciální licenci od ČNB právě na stavební spoření. Tyto banky mohou působit pouze jako specializované banky, protože smí provádět pouze stavební spoření, popř. pouze další činnosti povolené zákonem o stavebním spoření. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Právnická osoba však nemá nárok na státní podporu. Výhoda stavebního spoření spočívá v tom, že podmínky stavebního spoření (včetně relativně nízké úrokové sazby z úvěru), jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je bez dohody klienta a spořitelny v průběhu smluvního vztahu měnit.

Vznik stavebního spoření v ČR

Stavební spoření v České republice vzniklo v roce 1993 na základě zákona č.96/1993 Sb., který byl později několikrát novelizován. Základním cílem stavebního spoření je poskytování úvěrů na bydlení širokému spektru obyvatelstva, a to za velmi výhodných podmínek. V současné době na trhu existuje 6 stavebních spořitelen, které spravují kmen v objemu převyšujícím 5 miliónů klientů. Systém stavebního spoření je jedním z pilířů státní podpory bytové výstavby a modernizace bytového fondu. Jedná se o speciální finanční produkt, jehož cílem je poskytování úvěrů na bydlení širokému spektru obyvatelstva, a to za velmi výhodných podmínek. Výhodnými podmínkami se rozumí zejména dlouhodobě velmi nízká a pevná úroková sazba poskytovaných úvěrů a vysoká variabilita produktu. Stavební spoření významně přispívá k rekonstrukci a modernizaci bytového fondu také v menších městech a na venkově. Dle *Maříkové (2007)*³⁷ je pro vymezení venkova možno

³⁵ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

³⁶ Ulrich, M. / Pfeiferová, D. (2004) „Bankovníctví“, PEF ČZU, Praha

³⁷ Maříková, P. (2007) „Venkov v České republice“, AGRIC. ECON. – Czech, 53, (6)

použít různá kritéria, od nejjednoduššího počtu obyvatel přes komplikovanější ekonomické znaky až po komplexy více faktorů, díky kterým je možno definovat různé typy obcí či regionů.

Charakteristika systému

Stavební spoření patří od svého vzniku mezi nejstabilnější část bankovního sektoru, což dokládá i jeho obliba. V současné době využívá systém cca 55 % obyvatelstva. Stabilita a výhodnost systému pro široké vrstvy obyvatelstva je dána nastavením parametrů, které jsou definovány zákonem, ale také využitím osvědčeného způsobu řízení stavebních spořitelen jakožto specializovaných bank.

Oproti jiným finančním systémům stavební spoření podléhá významné státní regulaci. Zákon o stavebním spoření nastavuje citlivou rovnováhu mezi výhodností systému pro klienta (např. prostřednictvím omezení úrokové marže stavební spořitelny) a zajištěním stability systému (např. státní podpora, vázací lhůta). Díky tomuto nastavení vykázal systém stavebního spoření za dobu své existence (na rozdíl od jiných systémů) ekonomickou stabilitu i ve složitých ekonomických obdobích.

Existence státní podpory

Státní podpora je základní prvek systému, který zajišťuje možnost poskytování výhodných úvěrů. Aby mohly stavební spořitelny poskytovat výhodné úvěry, musí disponovat stabilními a dostatečně levnými zdroji. Protože stavební spořitelny garantují nízkou úrokovou sazbu úvěrů po celou dobu trvání úvěrového vztahu, mohou získávat zdroje na finančním trhu jen ve velmi omezeném rozsahu. Rozhodujícím zdrojem jsou vklady klientů, které jsou z dlouhodobého hlediska úročeny nižší než tržní úrokovou sazbou, která je fixována po celou dobu obchodního vztahu. Při takto nízkých úrokových sazbách by ovšem do systému vstupovali pouze účastníci, kteří mají jasný úmysl čerpat úvěr, neboť dlouhodobé spoření při příliš nízké úrokové sazbě by nebylo dostatečně atraktivní. Cílem státní podpory je zvýšení zhodnocení prostředků účastníků ve fázi spoření tak, aby do systému vstupovali i klienti, kteří neplánují čerpání úvěru, a kteří svou účastí v systému poskytují zdroje pro klienty čerpající úvěr. To je podstatou prvku solidárnosti, na kterém je systém stavebního spoření postaven.

Vázací lhůta pro výplatu státní podpory při výpovědi

Nastavení vázací lhůty pro výpověď a ukončení vztahu se stavební spořitelnou má klíčový význam pro stabilizaci likvidity (tzn. dostatku peněžních prostředků) spořitelny, a tím i poskytování výhodných úvěrů. Jde o opatření, které omezuje volnost klienta ve prospěch stability a bezpečnosti celého systému. Institut vázací lhůty významným způsobem snižuje provozní náklady systému, což se příznivě projevuje v garanci velmi výhodných cenových podmínek pro klienty (poplatky, úrokové sazby).

Omezení investic volných prostředků

Zákon stavebním spořitelnám striktně vymezuje možnosti investic volných prostředků na finančních a kapitálových trzích tak, aby spořitelny podstupovaly minimální riziko. Dle *Jakubíka (2007)*,³⁸ the credit risk is one of the most important areas of risk management. It plays an important role mainly for banking institutions, which try to develop their own credit risk model in order to increase bank portfolio duality. A new wave of interest originated with the introduction of the New Basel Capital Accord known as Basel II.

Maximální úroková marže mezi úvěry a vklady

Zákon zajišťuje ochranu klientovi tím, že stanovuje maximální rozdíl mezi sazbou poskytnutého úvěru a sazbou na spořicímu účtu (3% p.a.). Takovéto omezení existuje pouze v systému stavebního spoření.

Účelovost poskytovaných úvěrů

Úvěry je možno poskytovat pouze na bytové potřeby podle zákona o stavebním spoření. Účelovost je stavebními spořitelnami „hlídána“ při čerpání úvěru. V případě neprokázání účelového čerpání klientem musí stavební spořitelna vrátit příslušnou státní podporu Ministerstvu financí. Detailní prokazování účelovosti zajišťuje plnění požadovaného cíle systému (úvěry na bydlení), i když tato činnost stavebním spořitelnám výrazně zvyšuje administrativní náročnost zpracování úvěrových případů.

³⁸ Jakubík, P. (2007) “Macroeconomic Environment and Credit Risk”, Finance a úvěr, 57 (1-2)

Regulace poplatků

Novelizací zákona o stavebním spoření došlo k regulaci stanovování poplatků za vedení účtu. Způsob stanovení budoucího vývoje tohoto poplatku musí být předmětem smluvních podmínek. Stavební spoření je pod silnou regulací státu. Zákon o stavebním spoření definuje některé speciální výhody a omezení, které u jiných systémů neexistují. Jedná se zejména o:

- ✚ Stanovení maximální úrokové marže mezi úvěry a vklady
- ✚ Fixaci budoucích podmínek produktu (např. úroková sazba úvěru) při uzavření smlouvy o stavebním spoření
- ✚ Existenci státní podpory
- ✚ Vázací lhůtu pro výplatu státní podpory při výpovědi
- ✚ Omezení investičních možností pro volné prostředky pouze na finanční instrumenty s nejnižším rizikem
- ✚ Omezení účelovosti poskytovaných úvěrů pouze na bytové účely
- ✚ Regulaci poplatků

Charakteristika produktu

Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na tzv. cílovou částku. Cílovou částkou se rozumí objem budoucí potřeby financování a je složena z naspořené částky včetně připsaných úroků, státní podpory a úvěru. Cílová částka průměrného klienta je tvořena z 36 % jeho vlastními vklady, 2 % úroků, 5 % státní podpory a 57 % účelového úvěru na bytové potřeby.³⁹

Graf č. 4.1.: Struktura cílové částky průměrného klienta (%)



³⁹ Asociace českých stavebních spořitelů, Praha 2007

Stavební spoření se skládá z tzv. spořicí a úvěrové fáze. V první (spořicí) fázi se klient připravuje na financování, to znamená spoří a kumuluje své prostředky na vkladovém účtu, které jsou spořitelnou úročeny a podporovány státem (státní podpora). Zároveň tím dochází k prověřování jeho schopnosti vstupu do druhé fáze (úvěrové). Po splnění podmínek pro přidělení cílové částky má klient právo na poskytnutí úvěru za podmínek sjednaných v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření.

V průběhu spořicí fáze je klient omezen v disponování se svými vklady. Ze zákona je definována tzv. vázací lhůta, která definuje dobu od počátku smluvního vztahu, po kterou klient nesmí volně nakládat s naspořenou částkou. V případě výpovědi smlouvy před uplynutím vázací lhůty klient přichází o dosud připsanou zálohu státní podpory. Pokud klient před ukončením vázací lhůty čerpá úvěr ze stavebního spoření, musí dojít k prokázání účelovosti. Vázací lhůta činí u smluv uzavřených do 31. 12. 2003 pět let, u smluv uzavřených od 1. 1. 2004 pak šest let.

Produkt stavebního spoření zajišťuje díky své konstrukci a podmínkám:

- 1) vysokou jistotu pro klienta, a to jak ve fázi spoření, tak ve fázi úvěrové, což má příznivý vliv na ekonomickou stabilitu domácností
- 2) vysokou variabilitu - klient může aktivně ovlivňovat výši plateb a dobu splatnosti v obou fázích produktu

V systému stavebního spoření jsou definovány dva základní typy klientů:

- 1) Klienti využívající stavební spoření pro financování (tzn. čerpající úvěr)
- 2) Klienti využívající stavební spoření pro spoření (tzv. „přátelští“ klienti)

Přátelští klienti mají v systému nezastupitelné místo tím, že poskytují dodatečnou likviditu klientům čerpajícím úvěr. Existence dostatečného počtu přátelských klientů je základní podmínkou realizace cíle systému. Bez jejich dostatečného objemu by byl systém nerealizovatelný. Z nezávislých marketingových průzkumů vyplývá, že významná část přátelských klientů i tak používá naspořenou částku na investice do bytových potřeb.

Bezrizikový produkt pro klienta

Produkty stavebního spoření zajišťují vysoký stupeň ochrany spotřebitele, a to zejména prostřednictvím níže uvedených nástrojů.

- ✚ Stabilita smluvních podmínek: v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření je klient informován o všech parametrech smlouvy (úrokové sazby, poplatky za vedení účtu, platby, splátky úvěru), které stavební spořitelna nemůže jednostranně změnit.
- ✚ Pevné úrokové sazby: úrokové sazby ve fázi spořicí i ve fázi úvěrové jsou sjednávány jako pevné po celou dobu trvání produktu. To znamená, že případné negativní výkyvy úrokových sazeb na finančních trzích nemají na klienta a jeho finanční situaci žádný vliv.
- ✚ Regulace poplatků za vedení účtu: při uzavření smlouvy musí být ve smluvních podmínkách stanoven scénář vývoje poplatku za vedení účtu po dobu platnosti smlouvy.
- ✚ Aktivní přístup k aplikaci úvěrového kodexu: stavební spořitelny aktivně přistoupily k aplikaci úvěrového kodexu, podle kterého poskytují přehledným způsobem všechny relevantní informace o poskytovaném produktu včetně efektivní úrokové sazby. Jelikož je úvěr poskytován s pevnou sazbou do doby splatnosti, zobrazuje tato efektivní sazba hodnověrným způsobem všechny budoucí náklady na úvěr.

Nejlevnější úvěrový produkt na bydlení

Úrokové sazby z úvěrů ze stavebního spoření jsou dlouhodobě nižší, než je tržní úroková sazba úvěrů podobné konstrukce a zaměření. Totéž platí o poplatkové politice.

Variabilita produktu

Smluvní podmínky produktu stavebního spoření nabízejí vysokou variabilitu v chování klienta, a to jak ve fázi spoření, tak ve fázi splácení. Smlouva definuje pouze minimální požadavky na klienta (platby, splátky úvěru). V případě vyšších plateb klient může aktivně ovlivňovat dobu trvání jak spořicí, tak úvěrové fáze bez jakýchkoliv sankcí ze strany spořitelny.

Překlenovací úvěry (meziúvěry)

Zákon o stavebním spoření umožňuje poskytovat i jiné půjčky na bytové účely, než je úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny tento nástroj pod názvem „překlenovací úvěr“ resp. „meziúvěr“ aktivně používají. Pro překlenovací úvěr je typické, že je poskytován

kdykoliv během spořicí fáze, tzn. před nárokem na úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je splacen jednorázově v okamžiku tzv. přidělení cílové částky.

Ačkoliv zákonné podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření se na překlenovací úvěry nevztahují, stavební spořitelny všechny výše uvedené výhody (tzn. nízká a u většiny typů překlenovacích úvěrů také pevná úroková sazba, variabilita produktu, stabilita smluvních podmínek, úvěrový kodex) zpravidla uplatňují i na tento typ úvěru.

4.3.2. Stavební spoření a hypotéky

Bankovní produkty určené k financování bytových potřeb, tedy základních potřeb každého člověka, mají svůj nesporný význam i z hlediska makroekonomického. Existence těchto produktů podporuje dosažení makroekonomických cílů každé ekonomiky. Přehled cílů a nástrojů v makroekonomii dle *Samuelsona (1995)*⁴⁰ je následující:

Tabulka č. 4.1.: Přehled cílů a nástrojů v makroekonomii

Cíle		Nástroje	
Produkt:	Vysoká úroveň Rychlé tempo růstu	Fiskální politika:	Vládní výdaje Zdanění
Zaměstnanost:	Vysoká úroveň zaměstnanosti Nízká nedobrovolná nezaměstnanost	Monetární politika:	Regulace nabídky peněz ovlivňující úrokové sazby
Ceny:	Stabilita cenové úrovně v podmínkách volných trhů	Ekonomie vnějších ekonomických vztahů:	Obchodní politika Intervence do měnových kursů
Bilance se zahraničím:	Rovnováha dovozu a vývozu Stabilita měnového kurzu	Důchodové politiky:	Od dobrovolných mzdových a cenových směrnic až po povinnou regulaci

Velmi populárním produktem určeným k financování bytových potřeb jsou vedle stavebního spoření také hypoteční úvěry. Hypoteční úvěr, jak uvádí *Žák (1999)*,⁴¹ je obecně druh bankovního úvěru poskytovaného na financování pořízení určité nemovitosti a zajištěného zástavním právem k určité (téže či jiné) nemovitosti. Česká legislativa vymezuje hypoteční úvěry dvěma charakteristickými znaky: 1) jedná se o úvěry

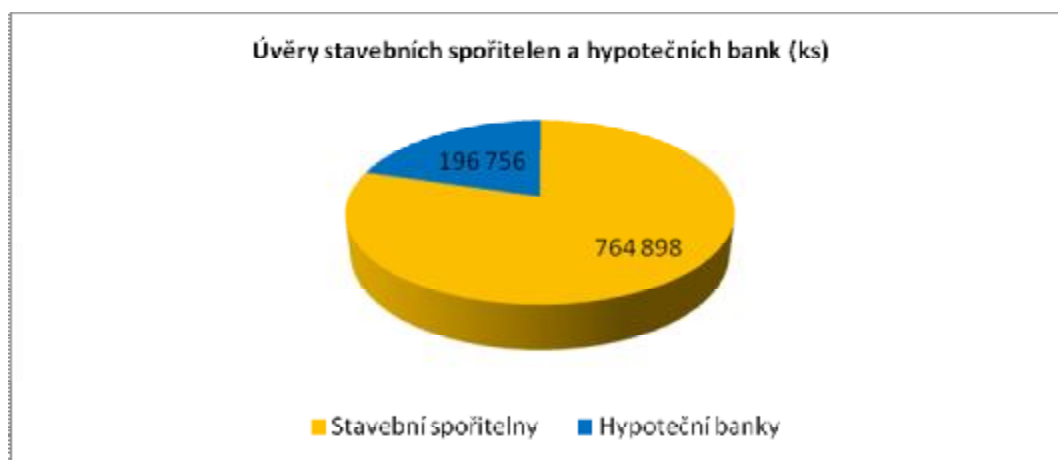
⁴⁰ Samuelson, P. / Nordhaus, W. (1995) „Ekonomie“, Svoboda, Praha

⁴¹ Žák, M. (1999) „Velká ekonomická encyklopedie“, Linde, Praha

poskytované na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a 2) jeho splacení je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území ČR. Hypoteční úvěry poskytují buď univerzální banky, nebo speciálně zaměřené hypoteční banky. Zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů pocházejí často z emise hypotečních zástavních listů. Splatnost hypotečních úvěrů bývá zpravidla dlouhodobá mezi 10 až 30 lety. Úroková sazba je stanovena buď jako fixní sazba nebo jako sazba pohyblivá vázaná na určitou tržní referenční úrokovou sazbu. Její výše bývá nižší než odpovídající tržní úrokové sazby, neboť hypoteční úvěry bývají podporovány státem.

Hypoteční úvěry jsou díky svému specifickému zajištění zástavním právem poskytovány ve vyšších objemech, tj. statisíce až miliony korun. Naproti tomu stavební spořitelny poskytují širší paletu možností zajištění úvěrů a jejich výše se pohybuje již od desítek tisíc korun. Nicméně horní hranice není omezena, mohou tedy směle konkurovat hypotékám.

Graf č. 4.2.: Počet úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních bank 2002 – 2006 (ks)



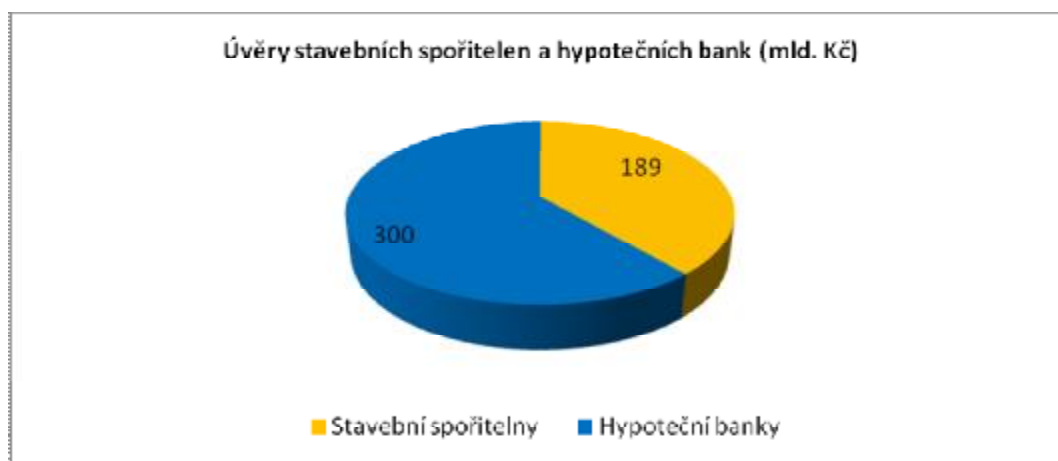
Podle Asociace českých stavebních spořitelen⁴² bylo v letech 2002 – 2006 poskytnuto 80 % úvěrů stavebními spořitelny a 20 % úvěrů hypotečními bankami. Naproti tomu objem prostředků vynaložených na úvěry je 39 % u stavebních spořitelen (189 mld. Kč) a 61 % u hypotečních bank (300 mld. Kč), což vyplývá z toho, že hypoteční banky poskytují úvěry ve vyšších objemech. V absolutních počtech ale stavební spořitelny uspokojily téměř 765 tisíc domácností, zatímco hypoteční banky 197 tisíc.⁴³ Průměrná výše úvěru

⁴² Asociace českých stavebních spořitelen, Praha 2007

⁴³ Asociace českých stavebních spořitelen, Praha 2007

poskytnutá stavební spořitelnou činí 247 tisíc korun a průměrná hypotéka činí 1,525 mil. korun.

Graf č. 4.3.: Objem úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních bank 2002 – 2006 (mld. Kč)



Někteří autoři, například *Lukáš, Kielar (2007)*⁴⁴ uvádějí, že substitučním produktem k úvěrům ze stavebního spoření či hypotéce může být i spotřebitelský úvěr. To by však bylo možné pouze za předpokladu změn vývoje v úrokových sazbách na trhu. Zatímco úvěry ze stavebního spoření jsou v současné době poskytovány za úrokovou sazbu 3 – 6 % p.a. a stejně tak hypotéky v rozmezí 4,5 – 6 % p.a., spotřebitelské úvěry se pohybují v rozmezí 12 – 20 % p.a. Volba spotřebitelského úvěru namísto stavebního spoření či hypotéky by tak byla vzhledem k ceně spotřebitelských úvěrů pro klienta značně neekonomickým řešením.

Jak uvádí *Kotler, Keller (2007)*⁴⁵, nejbližšími konkurenty společnosti jsou ti, kteří se snaží uspokojit stejné zákazníky a potřeby a poskytují stejné nabídky. Toto tvrzení lze, dle autora, analogicky uplatnit i na trhy, tedy hlavními konkurenty stavebních spořitelen jsou hypoteční banky, které uspokojují stejné potřeby zákazníků. Hlavními konkurenty stavebních spořitelen na trhu jsou tedy hypoteční banky a naopak.

⁴⁴ Lukáš, V. / Kielar, P. (2007) „Stavební spoření a stavební spořitelny“, Ekopress, Praha

⁴⁵ Kotler, P. / Keller, K. (2007) „Marketing Management“, Grada Publishing, Praha

4.3.3. Stavební spoření v zahraničí

Do nedávné minulosti bylo stavební spoření doménou zejména Německa a Rakouska. Kolébkou stavebního spoření je Německo, kde tento model financování vznikl a do dnešní podoby se vykrytalizoval po měnové reformě v roce 1948, kdy se stavební spořitelny podílely na obnově válkou zničeného bytového fondu a vydobýly si pevné místo v systému financování bydlení.

Jak uvádí *Lukáš, Kielar (2007)*,⁴⁶ v Německu existuje 16 soukromých stavebních spořitelen, kde investory jsou zejména velké bankovní skupiny a dále 11 zemských stavebních spořitelen přímo či nepřímo spadajících do veřejnoprávních zemských bank (Landesbank). V systému je zapojeno více než 30 miliónů obyvatel, přičemž celková výše cílových částek se pohybuje na úrovni 700 miliard €. Stavební spořitelny se podílejí na výstavbě 2/3 nového bydlení. Státní příspěvek v Německu může obdržet občan od 16 let věku, pokud jeho příjem nepřevyšuje roční hranici 25.600 €. Zájem o úvěry v Německu je velmi vysoký. Na úvěry je použito 107 mld. € ze 129 mld. € vkladů.

V Rakousku se stalo stavební spoření velmi populární po roce 1970, kdy byla zavedena státní podpora formou přímého příspěvku. Díky uzavřenému systému financování garantovaly stavební spořitelny nižší úrokové sazby než ostatní banky. Na konci devadesátých let byly zavedeny variabilní úrokové sazby pro vklady i úvěry v závislosti na sazbách na trhu, přičemž mají stanovené povolené rozmezí, ve kterém se mohou pohybovat. V Rakousku je u čtyř stavebních spořitelen evidováno cca 5,3 miliónů smluv o stavebním spoření, přičemž úvěr využívá cca 10 % klientů. Nicméně možnosti využití stavebního spoření jsou zde rozšířeny i na vzdělání či péči (o nemocné apod.).

Po pádu železné opony se začalo stavební spoření rozvíjet i v zemích východní Evropy. Vedle České republiky se ujalo na Slovensku, v Chorvatsku, Rumunsku a Maďarsku.

⁴⁶ Lukáš, V. / Kielar, P. (2007) „Stavební spoření a stavební spořitelny“, Ekopress, Praha

Tabulka č. 4.2.: Parametry stavebního spoření v evropských zemích ⁴⁷

	Státní podpora	Roční maximum státní podpory	Vázací lhůta
Česká republika	15.0 %	105 €	6 let
Německo	8.8 %	45 €	7 let
Rakousko	3.0 %	30 €	6 let
Slovensko	10.0 %	54 €	6 let
Chorvatsko	15.0 %	102 €	5 let
Rumunsko	15.0 %	150 €	5 let
Maďarsko	30.0 %	273 €	8 let

Stavební spoření v České republice s 5,1 milionu aktivních smluv je, dle Evropské asociace stavebních spořitelů, druhým největším na světě po Německu s třiceti miliony klientů. V Německu, Rakousku i České republice se počet klientů v systému pohybuje okolo 60 % obyvatel.

4.3.4. Alternativní možnosti využití stavebního spoření

V současné době se rozvíjí politická diskuse o další možné formě využití prostředků stavebního spoření kromě bytových potřeb. Česká strana sociálně demokratická připravuje pro předložení do Poslanecké sněmovny návrh novely zákona o stavebním spoření, podle níž by bylo možné úvěry poskytovat i na studium.

Cílem novely má být možnost, aby student, jeho rodiče či jiná blízká osoba mohli hradit prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření **náklady spojené se získáním vzdělání**, zejména náklady na ubytování a stravování studenta, učební pomůcky, náklady na dopravu a u soukromých škol také poplatky za studium.

Úvěr by byl určen pro studenty ve věku 15 až 26 let za předpokladu, že by student ukončil alespoň první ročník příslušné školy a pokračoval ve studiu. Týkalo by se to i vyšších odborných škol. Ročně by bylo možné si na studium půjčit nejvýše 36 000 korun. Úvěr na vzdělání by bylo možné získat od stavební spořitelny stejným způsobem jako na bydlení, to je na základě buď již dříve založené smlouvy o spoření, nebo nově uzavřené. Spořit za studenta by mohli stejně jako dosud jeho rodiče. Úroky by byly na stejné úrovni jako úroky

⁴⁷ Zdroj: Evropské sdružení stavebních spořitelů

u úvěrů na bydlení, které se v současné době pohybují mezi 3,5 až 4,8 procenta ročně. Pokud by úvěr získal přímo student, měl by mít možnost odložit splátky úvěru do doby, než bude výdělečně činný. Obdobná forma využití prostředků stavebního spoření na studium je již využívána například v Rakousku.

Podle vyjádření členů politické reprezentace a odborné veřejnosti má návrh pravděpodobně podporu, i když ne stoprocentní.

*„Průměrné náklady studenta se pohybují od pěti do sedmi tisíc korun měsíčně. Takové sumy si každá rodina nemůže dovolit platit ze svých příjmů. V systému stavebního spoření přitom peníze jsou a byly by takto velmi smysluplně využity“,*⁴⁸ uvedl Radko Martínek, ČSSD.

I stavební spořitelny by se s největší pravděpodobností s touto novelou zákona ztotožnily.

*„Vzdělání dětí je pro rodiny stejnou prioritou jako bydlení. Stát by touto formou významně podporoval i vzdělání a přitom by ho to nestálo ani korunu navíc“,*⁴⁹ uvedl Vojtěch Lukáš, člen prezidia Asociace stavebních spořitelén.

*„Je určitě správné, aby se z dnešního stavebního spoření stalo jakési rodinné spoření, a tedy mělo širší význam. Vzdělání, to je cesta k prosperitě“,*⁵⁰ soudí poslanec Tomáš Kvapil (KDU-ČSL).

*„Podle mého bychom měli využít stavební spoření v maximální míře na bytové potřeby a na vzdělání mladých by se měl najít jiný vhodný způsob. A to prostřednictvím dnešních bankovních ústav“,*⁵¹ řekla poslankyně Zdeňka Horníková (ODS).

Je třeba uvést, že v této práci nebyla výše uvedená možnost rozšíření účelovosti použití prostředků ze stavebního spoření žádným způsobem zohledněna. Nemohla být, neboť diskuse o nových možnostech využití se rozvinula teprve nedávno. Zpracovaná predikce vychází z platné legislativní úpravy, která možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření vztahuje výhradně k financování bytových potřeb.

⁴⁸ Martínek, R.: komentář pro Právo, Praha 15. 4. 2008

⁴⁹ Lukáš, V.: komentář pro Právo, Praha 15. 4. 2008

⁵⁰ Kvapil, T.: komentář pro Právo, Praha 15. 4. 2008

⁵¹ Horníková, Z.: komentář pro Právo, Praha 15. 4. 2008

4.4. METODY EKONOMICKÉHO VÝZKUMU

Pro zpracování disertační práce s tímto tématem jsou relevantní metody ekonomického výzkumu a dále vybrané metody kvantitativního výzkumu s kombinací některých prvků kvalitativního výzkumu.

Metody ekonomického výzkumu vycházejí, jak uvádí *Tvrdoň (2006)*⁵² z **metodologie vědního zkoumání**, která vyžaduje

- a) hluboké znalosti jevů a zákonitostí ekonomických procesů
- b) využití poznatků o metodách různých vědních disciplin

Základní obecné principy jsou dány **dialektickou metodou**, která vždy odráží některou z podstatných stránek vývoje určitého procesu. Respektování základních zákonitostí dialektiky vyžaduje:

- a) zkoumat určitý jev ve všech jeho souvislostech jako určitý komplex vztahů
- b) zkoumat určitý jev v jeho dialektickém vývoji, přičemž každý jev je třeba chápat jako nepřetržitý vývoj, pohyb, změnu
- c) zkoumat určitý proces vývoje jako přerůstání kvantitativních změn ve změny kvalitativního charakteru
- d) zkoumat vývoj jako „boj protikladů“, které se v ekonomické činnosti projevují prostřednictvím zájmů lidí

V metodách výzkumné činnosti se musí plně odrážet **teorie poznání**. Proces poznání objektivní reality je sekvencí smyslového odrazu skutečnosti, vytváření abstrakcí, abstraktního myšlení až k využití v praxi. Do prvního stupně poznávání řadíme v ekonomické realitě etapu shromažďování údajů. Do druhé fáze pak jejich zpracování v analytické části, kdy jde o teoretické pochopení ekonomických vztahů, jejich utřídění, zpracování a vyhodnocení.

Některé charakteristické přístupy při výzkumné činnosti, jak uvádí *Tvrdoň (2006)*⁵³ jsou:

- a) vycházíme z globálního jevu a postupujeme k jeho dílčím částem nebo opačně z jednoduchých konkrétních jevů k souhrnnějším s využitím metody indukce

⁵² Tvrdoň, J. (2006) „Metody ekonomického výzkumu – prezentace“, PEF ČZU, Praha

⁵³ Tvrdoň, J. (2006) „Metody ekonomického výzkumu – prezentace“, PEF ČZU, Praha

- b) od zkoumání přítomnosti se vracíme k minulosti, kdy se při hodnocení stavu zabýváme jeho vývojem
- c) nejprve zjišťujeme výsledek a poté postupujeme k příčinám, které jej vyvolaly

Chceme-li docílit správného poznání, je třeba využívat odpovídajících postupů – empirických i teoretických.

K **empirickým postupům** poznání patří

- + **Pozorování** postihující především jevovou stránku
- + **Měření** umožňující kvantitativní vyjádření daného jevu a následné srovnávání
- + **Experiment** pro zkoumání složitých ekonomických jevů

K **teoretickým postupům** patří zejména

- + **Abstraktně logická metoda**, jejímž základem je **hypotéza**, tj. vědecký předpoklad o zákonitých souvislostech vycházející z určitých faktů, jejichž správnost však vyžaduje prověření a důkazy
- + **Indukce** založená na myšlenkovém postupu, kdy se z jednotlivých faktů dochází k obecnějším tvrzením
- + **Dedukce** založená na myšlenkovém postupu, kdy se z obecného tvrzení vyvozují závěry pro jednotlivé dílčí jevy
- + **Abstrakce**, jejímž výsledkem je vydělení podstatných základních vlastností a abstrahování od ostatních, méně podstatných stránek zkoumaného jevu
- + **Zobecňování**, kterým se myšlenkovým procesem dostáváme od méně obecného k obecnějšímu, od jedinečného přes zvláštní až k obecnému a jehož výsledkem jsou kategorie - obecné zákony

Ke **specifickým metodám** ekonomického výzkumu patří **analýza, komparace a syntéza**.

Metoda analýzy je systematické rozkládání celku na dílčí části, což umožňuje hlouběji proniknout do podstaty zkoumaného jevu a postihnout hlavní články. Při rozkladu celku na části je však třeba uplatňovat současně i syntetický pohled a sledovat vzájemné souvislosti, které celek vytváří.

Podle obsahu analýzy lze rozlišit

- ✚ **Klasifikační analýzu** vycházející z potřeby uspořádat dílčí části jevů podle jejich společných a rozdílných znaků s cílem pochopit vzájemné vazby a souvislosti (analytická klasifikace, syntetická klasifikace).
- ✚ **Vztahovou analýzu** která slouží k poznání existence vztahů mezi určitými částmi celku, jejich kvantifikaci a identifikaci vzájemných závislostí jevů. Vztahovou analýzu lze formulovat i matematicky pomocí funkcí a modelů (funkční analýza), kdy na základě změn nezávisle proměnných dochází ke změnám závisle proměnných veličin.
- ✚ **Kauzální analýzu**, která vychází z dialektického pojetí zákonných souvislostí jevů a jejímž cílem je identifikovat činitele způsobující vzájemné závislosti jevů a poznání příčinné souvislosti mezi nimi.

Princip **metody komparace** spočívá v tom, že určitý jev srovnáváme vždy s určitou srovnávací bází, kterou považujeme za normu pro hodnocení a slouží k posouzení zkoumaných jevů v jiném časovém období nebo v jiné ekonomické souvislosti. Pro srovnávání je důležité, aby srovnávané jevy měly stejnou kvalitu, náplň a ekonomický obsah. Kvantitativní srovnání určitého jevu se srovnávací bází vyjadřujeme buď v absolutních číslech nebo v relativních číslech, zpravidla procentech. Pro komparaci lze využít různých srovnávacích bází, z čehož vyplývají i různé možnosti komparace:

- ✚ Srovnání s očekávaným (požadovaným) výsledkem
- ✚ Srovnání se skutečností dosaženou v minulém období
- ✚ Srovnání s normami a normativy
- ✚ Srovnání s výsledky dle optimálního modelu
- ✚ Srovnání s jinými ekonomickými subjekty

Metoda syntézy je proces zkoumání jevů prostřednictvím shrnutí a zobecnění poznatků získaných provedením analýzy. Charakteristický postup pro syntézu je od části k celku, kdy jednotlivé jevy jsou systematicky skládány v komplexní celek.

Základními předpoklady pro použití metody syntézy jsou:

- a) syntéza musí vést k hlubšímu poznání a zhodnocení faktorů ovlivňujících zkoumaný jev, k identifikaci rozhodujících faktorů působících na daný jev a podmínek působení těchto faktorů

- b) syntéza musí umožnit poznání vzájemných vztahů mezi faktory zjištěnými analýzou, jejich vzájemné závislosti a podmíněnosti a odhalení hlavních faktorů či závislostí, které jsou rozhodující pro analyzovaný předmět a cílené zaměření na tyto hlavní oblasti.

4.4.1. Kvantitativní a kvalitativní výzkum

Kvantitativní výzkum se dle Žáka (1999)⁵⁴ zaměřuje na získávání informací o četnosti současného nebo minulého výskytu zkoumaných jevů, ne popis závislostí mezi proměnnými, ovlivňujícími dění na trhu, na odhad budoucího vývoje atp. Jeho účelem je získat číselné údaje. Potřebné informace jsou zpravidla získávány buď analýzou údajů z písemných zdrojů nebo dotazováním poměrně velkých souborů respondentů v procesu formální výzkumné procedury, aby bylo možné pomocí kvantitativní analýzy dospět ke statisticky spolehlivým výsledkům.

Kvalitativní výzkum spočívá ve zjišťování hlubších příčin zkoumaných jevů, uvádí Žák (1999).⁵⁵ Jeho účelem je zejména zjišťovat motivy, mínění a postoje spotřebitelů, vedoucí k jejich určitému chování na trhu nebo při spotřebě. Potřebné informace jsou obvykle získávány individuálními hloubkovými rozhovory, skupinovými rozhovory a projektivními technikami z malého vzorku respondentů, a jsou vyhodnocovány kvalitativní analýzou.

Přehledné **srovnání kvantitativního a kvalitativního výzkumu** uvádí Hubík (2004)⁵⁶ následovně:

Tabulka č. 4.3.: Srovnání kvantitativního a kvalitativního výzkumu

Redukce informace

Kvantitativní výzkum	Kvalitativní výzkum
Omezený rozsah informací o velkém počtu jedinců	Mnoho informací o malém počtu jedinců
Velká redukce počtu pozorovaných proměnných a silná redukce počtu pozorovaných vztahů mezi nimi	Velká redukce počtu sledovaných jedinců
Zobecnění na celý soubor / populaci je zpravidla snadné a validita tohoto zobecnění je měřitelná	Zobecnění je zpravidla problematické a někdy nemožné

⁵⁴ Žák, M. (1999) „Velká ekonomická encyklopedie“, Linde, Praha

⁵⁵ Žák, M. (1999) „Velká ekonomická encyklopedie“, Linde, Praha

⁵⁶ Hubík, S. (2004) „Research Methods – studijní texty“, BIBS, Brno

Transformace informace

Kvantitativní výzkum	Kvalitativní výzkum
Vyžaduje standardizaci	Standardizace je slabá, případně nemožná
Standardizace znamená redukci informace	Malá standardizace redukuje informaci méně
Vysoká reliabilita, nízká validita	Nízká reliabilita, vysoká validita
Hypoteticko deduktivní logika výzkumu	Induktivní logika

Strategický cíl a postup

Kvantitativní výzkum	Kvalitativní výzkum
Testování hypotéz, potvrzení teorie	Vytváření hypotéz, vytváření teorie
Vstup: teorie	Vstup: sociální jev / problém
1. hypotéza 2. výzkumný vzorek 3. sběr dat 4. analýza dat	1. vzorek 2. sběr dat 3. analýza 4. interpretace
Výstup: otestovaná hypotéza a potvrzení nebo zdokonalení teorie	Výstup: stavební hypotéza pro případnou budoucí teorii

Vzorek a postup

Kvantitativní výzkum	Kvalitativní výzkum
Reprezentace souboru / populace jedinců	Reprezentace souboru / populace sociálního jevu nebo problému
Neparticipativní výzkum	Participativní výzkum (postupná participace)
From outside	From inside
Emic	Ethic
Jazyk metodologického etnocentrismu	Jazyk zkoumaného jevu či problému

Většina sociálních i ekonomických jevů se mění s průběhem času. Některé jevy pozvolna, některé rychle. Ve výzkumné praxi získáváme často jenom obraz jediného časového bodu. To není na závalu za předpokladu, že nehledáme kauzální vysvětlení, tj. vysvětlení příčinných souvislostí, jak uvádí *Disman (1993)*.⁵⁷

Abychom mohli prohlásit, že vztah mezi dvěma proměnnými má kauzální charakter, musí být splněny všechny následující podmínky:

- 1) musí existovat souběžné změny v obou proměnných
- 2) musíme vyloučit existenci nějaké další vnější příčiny
- 3) změny v obou proměnných se musí objevit v logickém časovém pořadí

⁵⁷ Disman, M. (1993) „Jak se vyrábí sociologická znalost“, Univerzita Karlova, Karolinum, Praha

*Hendl (2006)*⁵⁸ definuje kvantitativní výzkum jako sérii etap, přičemž v každé z nich se větší nebo menší měrou uplatňují statistické koncepty. Výzkum, podle Hendla, charakterizuje kombinace všech těchto znaků:

- ✚ jde o proces shromažďování údajů (dat)
- ✚ je systematický
- ✚ problematizuje a syntetizuje dosavadní znalosti
- ✚ zahrnuje kritickou analýzu
- ✚ vede ke zvyšování znalostí

Jednotlivé fáze výzkumného procesu mají dle *Hendla (2005)*⁵⁹ následující strukturu:

- ✚ *Cíle výzkumu*: typické cíle kvalitativního výzkumu jsou explorační a popis případů, typické cíle kvantitativního výzkumu jsou statistický popis, predikce nebo verifikace příčinných hypotéz.
- ✚ *Typy dat*: Kvantitativní výzkum se opírá především o standardizovaná kvantifikovatelná data, kvalitativní výzkum se zabývá texty, slovy, obrazy.
- ✚ *Typy analýzy a interpretace*: Kvantitativní výzkum zahrnuje statistickou analýzu, kvalitativní výzkum používá interpretativní metody hledáním témat a pravidelností v narativních datech.

4.4.2. Analytické metody

Důvodem, proč různé subjekty zpracovávají tržní analýzy je akutní potřeba stále nových informací jako podklad pro manažerské rozhodování na nejrůznějších úrovních. Jak uvádí *Vodáček, Vodáčková (2001)*,⁶⁰ závěr devadesátých let a vstup do nového tisíciletí je v manažerské literatuře označován jako období dalšího rozvoje „informační společnosti“ nebo „společnosti znalostí“ či začátek tzv. „nové ekonomiky“. Analýza relevantního trhu a následná predikce dalšího vývoje je tedy základním nástrojem strategického řízení každého ekonomického subjektu.

⁵⁸ Hendl, J. (2006) „Přehled statistických metod zpracování dat“, Portál, Praha

⁵⁹ Hendl, J. (2005) „Kvalitativní výzkum“, Portál, Praha

⁶⁰ Vodáček, L. / Vodáčková, O. (2001) „Management – teorie a praxe v informační společnosti“, Management Press, Praha

V analytické části práce je nutno postupovat dle určitých metodologických principů a používat odpovídajících vědeckých postupů k rozborům zjištěných jevů. Je třeba klást důraz právě na vědecké postupy a na objektivní shromáždění a interpretaci průkazných, doložitelných dat. Používány jsou postupy empirické i teoretické. Vedle obecné metody poznání je využívána metoda analýzy, a to jak kvalitativní, tak kvantitativní, metoda syntézy a komparace. Pro odvození konkrétních závislostí a trendů a pro provádění rozborů, výpočtů a modelování jsou dále využívány vhodné metody ekonometrické, matematické a statistické. Na základě ekonomické teorie a matematicko-statistických metod jsou pak kvantifikovány vztahy mezi ekonomickými veličinami pro modelování vývoje jevů.

Komplexní analýzu všech relevantních faktorů, které působí na daný subjekt na trhu, nazýváme analýzou strategickou. Strategická analýza se uplatňuje obvykle na vybraný tržní subjekt, její postupy však lze z větší části aplikovat i na trh nebo jeho segment.

Například *Tichá, Hron (2003)*⁶¹ ke strategické analýze vnějšího prostředí uvádějí, že **STEP analýza** je jednoduchým nástrojem k ohodnocení vlivu faktorů globálního prostředí na podnik. Jejím smyslem je formulovat odpovědi na následující tři otázky:

- Které z vnějších faktorů mají vliv na podnik?
- Jaké jsou možné účinky těchto faktorů?
- Které z nich jsou v blízké budoucnosti nejdůležitější?

Jak je již uvedeno výše, tento analytický postup lze aplikovat i na trh nebo jeho segment. Modifikovat bychom tedy mohli pouze otázku první, a to „Které z vnějších faktorů mají vliv na zvolený trh?“

Jak uvádí dále *Tichá, Hron (2003)*,⁶² analýza vnějšího prostředí zahrnuje následující segmenty:

- ✚ sociálně kulturní (demografie, distribuce příjmů, mobilita obyvatelstva, životní styl, úroveň vzdělání, přístupy k práci a volnému času)
- ✚ technologický (vládní výdaje na vědu a výzkum, nové objevy, vynálezy a patenty, transfer technologií, míra zastarávání výrobních prostředků)

⁶¹ Tichá, I. / Hron, J. (2003) „Strategické řízení“, PEF ČZU, Praha

⁶² Tichá, I. / Hron, J. (2003) „Strategické řízení“, PEF ČZU, Praha

- ✚ ekonomický (trend vývoje hrubého domácího produktu, životní cyklus podniku, nabídka peněz a úroková míra, inflace, nezaměstnanost, dostupnost energie a náklady na ni)
- ✚ politicko-právní (stabilita vlády, regulace zahraničního obchodu, daňová politika, monopolní legislativa, ochrana životního prostředí)

Tichá, Hron (2003) dále hovoří o velmi důležitém a potřebném metodickém aparátu pro analýzu odvětví, který tvoří:

- ✚ analýza ekonomických charakteristik odvětví (zahrnuje: velikost trhu, míra rivality mezi konkurenty, míra růstu trhu, stadium životního cyklu, počet podniků v odvětví, zákazníci, stupeň vertikální integrace, složitost vstupu do / výstupu z odvětví, technologie / inovace, charakteristika výrobků / služeb, úspory z rozsahu, využití kapacit, profitabilita odvětví)
- ✚ analýza hybných sil v odvětví (změny v míře dlouhodobého růstu odvětví, změny ve složení zákazníků a jejich návycích, inovace produktu, inovace výrobního procesu, inovace marketingu, regulační opatření a změny ve vládní politice atd.)
- ✚ analýza konkurence v odvětví (Porterův model) – ohrožení ze strany nových konkurentů, vyjednávací síla dodavatelů, vyjednávací síla odběratelů, ohrožení substituty, rivalita mezi existujícími podniky
- ✚ strategické mapy (tj. mapování strategických skupin konkurentů, z nichž každá skupiny zaujímá významnou pozici na celkovém trhu. Skládá se z podniků s podobnými tržními přístupy). Metoda: i) nalezení hlavních charakteristik, znázornění podniků na mapě proměnných s využitím těchto charakteristik, zařazení podniků do strategického prostoru, obkreslení kružnic v proporcích zobrazujících velikost dané skupiny na celkových výnosech v odvětví)
- ✚ analýza konkurentů (cílem je ohodnotit konkurenční pozice hlavních konkurentů ve vztahu k vlastnímu podniku)
- ✚ analýza atraktivity odvětví (hodnotí 15 nejdůležitějších faktorů a silám, které je ovlivňují přiřazuje skóre 1-10 – růstový potenciál, diverzita trhu, ziskovost, exponovanost, koncentrace, odbyt, specializace, značka, distribuce, cenová politika, nákladová pozice, služby, technologie, integrace, možnost vstupu / výstupu)

Velmi užitečným nástrojem pro analýzu konkurenčního prostředí je **Porterův pětifaktorový model konkurenčního prostředí**. Jak uvádí *Keřkovský, Vykypěl (2002)*.⁶³ model vychází z předpokladu, že strategická pozice firmy působící v určitém odvětví (na určitém trhu) je především determinována působením pěti základních faktorů, kterými jsou vyjednávací síla zákazníků, vyjednávací síla dodavatelů, hrozba vstupu nových konkurentů, hrozba substitutů, rivalita firem působících na daném trhu.

SWOT analýza primárně slouží k identifikaci strategicky významných silných a slabých stránek podniků a příležitostí a ohrožení identifikovaných ve vnějším prostředí podniků. Na základě SWOT analýzy jsou pak formulovány závěry vztažené ke konkrétní situaci podniků a slouží k ohodnocení jejich dopadu na výběr budoucí strategie. Modifikovaně lze tento analytický postup aplikovat i na trh či jeho segment, tj. v tomto případě segment stavebního spoření v rámci bankovního trhu.

4.4.3. Prognostické metody

Predikce dalšího vývoje ekonomik, trhů, podniků je nezbytnou součástí každé smysluplné aktivity. Předvídání je nástrojem, který jednotlivým subjektům umožňuje jednak rychle reagovat na probíhající změny a jednak je i aktivně vytvářet. Predikce budoucího vývoje je nutnou každodenní součástí každé ekonomické aktivity, neboť jak uvádí *Souček (2005)*⁶⁴ „Svět 21. století se významně liší od všech předchozích etap vývoje lidské společnosti“. *Souček (2005)* uvádí tyto základní rozvojové tendence světa 21. století: i) superkonkurence, ii) superturbulence, iii) informatizace, iv) intelektualizace, v) globalizace, vi) militantnost a terorismus, vii) rozmanitost, viii) miniaturizace, ix) genetizace, x) rozšíření AIDS a dalších obtížně zvládnutelných chorob.

V prognostické části lze využít vhodné metody pro zpracování predikce možného dalšího vývoje. Jedná se zejména o predikci vývoje časových řad. Jedná se o predikci, nikoliv prognózu. Predikce bude zpracována dle nejlepšího vědomí a s využitím profesních znalostí autora, neklade si však ambice na vysokou míru pravděpodobnosti, což by bylo požadováno od zpracování prognózy. Jedná se o mikroekonomickou predikci oborového prostředí.

⁶³ Keřkovský, M. / Vykypěl, O. (2002) „Strategické řízení“, C. H. Beck, Praha

⁶⁴ Souček, Z. (2005) „Firma 21. Století“, Professional Publishing, Praha

Prognózování (forecasting) je dle *Žáka (1999)*⁶⁵ systematické zkoumání budoucnosti a formulace vědeckých výpovědí o jejích objektivně možných alternativách a variantách podmínek vývoje. Je součástí vědeckého poznávání ve všech vědních oborech. Pro oblast hospodářství poskytuje nezbytné informace pro řízení na všech úrovních i pro rozhodování v rámci hospodářské politiky. Mezi nejdůležitější oblasti patří prognózování hospodářského cyklu (konjunkturální prognózování). Časový horizont může být krátkodobý (týdny, měsíce), ale i dlouhodobý (až desítky let). Technicky se prognózování opírá o řadu metod založených na různých přístupech a požadavcích – od metod snažících se o komplexní pohled a založených na intuici (metoda panelu, brainstorming), přes metody scénářů, dotazníkové metody (konjunkturální výzkum trhů) a statisticko-matematické metody založené na zpracování časových řad statistických ukazatelů (metoda klouzavých průměrů a dalších extrapolační metody), až po metody opřené o příčinnost vztahu mezi více proměnnými (korelační, regresní metody, ekonometrické, input-output modely apod.). Výsledkem prognózování je prognóza, která by měla být variantní a má vždy pravděpodobnostní charakter.

Prognóza je dle *Tvrdoň (2004)*⁶⁶ objektivní výpověď o budoucnosti s relativně vysokou mírou pravděpodobnosti, zatímco od predikce příslušná míra pravděpodobnosti není požadována. Pojem prognóza nebývá také odlišován od pojmu hypotéza.

Tvrdoň (2004) dále uvádí, že obsahem ekonomických prognóz je prognóza rozvoje národního hospodářství a jeho jednotlivých částí, které poskytují výchozí informace o vnějších podmínkách ekonomického růstu. Skládají se z těchto částí: Prognóza přírodních zdrojů, prognóza vědeckotechnického rozvoje, demografická prognóza, sociální prognóza, ekonomické prognózy, zahraničně politické prognózy, vojenské prognózy, vládní program.

Dále lze členit prognózy podle ekonomické úrovně, na níž se zpracovávají, a to v klasifikaci na oblasti makroekonomickou a mikroekonomickou.

Oblast makroekonomická:

-  národohospodářská prognóza (sestavuje Český statistický úřad)
-  odvětvová prognóza (příslušná ministerstva nebo jimi pověřené orgány)

⁶⁵ Žák, M. (1999) „Velká ekonomická encyklopedie“, Linde, Praha

⁶⁶ Tvrdoň, J. (2004) „Ekonometrie“, PEF ČZU, Praha

Oblast mikroekonomická:

- ✚ oborová prognóza (holdingové společnosti, výrobní svazy)
- ✚ podniková prognóza (podniky)

Metody prognózování dle *Tvrdoň (2004)*⁶⁷ uplatňované při konstrukci ekonomických prognóz vychází z poznatků o tom, že ekonomický rozvoj má své objektivní zákony, logiku a posloupnost.

Orientačně, dle míry subjektivity, lze klasifikovat prognostické metody na

- ✚ subjektivní
- ✚ objektivní
- ✚ systémové modely, které představují syntézu objektivních a subjektivních metod

1) Subjektivní metody

Metody odborné expertizy, z nichž se v prognostice rozšířily zejména metoda srovnávací analýzy dokumentů, metoda normativů a dotazování.

- ✚ Metoda srovnávací (analogických úsudků) spočívá v nalezení analogie ve vývoji systémů obdobných jak z hlediska obsahové struktury, tak časových a místních podmínek. V ekonomických prognózách se používá zejména historické analogie.
- ✚ Analýza dokumentů se vztahuje jak k textovým, tak k elementárním statistickým podkladům, které poskytují informace o objektu prognózy. Pokud jsou informace úplné, metoda umožňuje získat komplexní přehled o daném problému.
- ✚ Při normativní metodě se využívá prognóz sestavených pro hlavní výrobky. Na základě stanovených normativů se odvozuje prognóza pro výrobky závislé na hlavním výrobku.
- ✚ Podstatou metody dotazování je zjištění názoru odborníků na vývoj předmětu prognózy. Dotazy jsou kladeny ústní nebo písemnou formou. Způsob organizace a zpracování dotazování je popsán v tzv. delfské metodě, tj. etapové zjištění názorů odborníků, při němž se dotazy formulují nejprve obecně a pak se

⁶⁷ Tvrdoň, J. (2004) „Ekonometrie“, PEF ČZU, Praha

postupně zpřesňují a konkretizují směrem od obecného ke zvláštnímu. Obdobou delfské metody je tzv. brainstorming – burza nápadů, při němž jsou dotazy kladeny ústní formou kolektivu odborníků různých profesí, mezi nimiž nejsou žádné zábrany pro vyjádření jejich názorů a myšlenek.

2) Objektivní metody

Objektivní metody v prognostice vycházejí z poznatků statistiky a aplikované matematiky, nebo jsou jejich kombinací. Ze statistických metod se jedná zejména o zkoumání založené na analýze trendových funkcí a regresních modelů.

- ✚ Analýzu trendových funkcí lze rozdělit do dvou navazujících etap. První etapou je stanovení trendové funkce. V ekonomických prognózách se jedná zejména o neperiodické časové řady s náhodným kolísáním. K jejich vyrovnaní se používá řady funkcí, z nichž největšího rozšíření doznaly funkce lineární, mocninná, semilogaritmická, exponenciální, kvadratická, hyperbolická a logistická. Výběr vhodného typu funkce pro vyjádření průběhu časových řad je nezbytnou podmínkou kvality prognózy na základě analýzy časových řad. Logické zdůvodnění volby příslušné funkce je stejně důležité jako ověření statistické.
- ✚ Lineární trendovou funkci lze pro její jednoduchost využít pro vyjádření vývoje prognózovaných veličin, jestliže absolutní přírůstky meziročních změn dané proměnné jsou přibližně konstantní a jestliže jsou předpoklady pro obdobný vývoj i vně intervalu napozorovaných hodnot.
- ✚ Mocninná funkce umožňuje vyjádřit nelineární průběh vývoje prognózovaného jevu a to jak progresivně – rostoucí, tak degresivně – klesající. Relativní přírůstky jsou konstantní.
- ✚ Semilogaritmická funkce se používá zejména v těch případech, kdy rychlý pokles nebo růst příslušné proměnné je následován poklesem nebo růstem pozvolným, který v budoucnu bude znamenat spíše stagnaci.
- ✚ V těch případech, kdy absolutní přírůstky rostou a vývoj probíhá geometrickou řadou, vhodnou trendovou funkcí je exponenciála. Poněvadž se hodnota prognózované proměnné s délkou prognostického horizontu výrazně mění, případná extrapolace pro toto období musí být doložena podrobným věcným rozbořem. Použití proto ke krátkodobým a střednědobým prognózám.
- ✚ Kvadratická trendová funkce se s odpovídajícími výsledky používá pro vyjádření základní změny ve vývoji, kdy se pozitivní přírůstky mění v negativní a naopak.

✚ Hyperbolická trendová funkce se při prognózách uplatňuje tehdy, jestliže se průběh časové řady zezdola nebo seshora asymptoticky blíží k určité konstantní hodnotě.

Obecným problémem trendových prognostických modelů je dle *Tvrdoň (2004)*⁶⁸ stanovení odpovídající četnosti časových řad. Z hlediska statistických požadavků by měla být co největší, z hlediska prognostického modelu se musí vztahovat k období, v němž příslušný ekonomický jev prodělal vývoj, který bude pokračovat i v období extrapolace prognózy. Časová řada musí být tak dlouhá, aby odvozená trendová funkce vyjadřovala skutečnou zákonitost vývoje a nikoliv náhodnou úroveň zkoumaného jevu.

Obecné zásady platí i pro aplikaci regresní analýzy při konstrukci vícefaktorových modelů, v nichž je vliv časové proměnné na závisle proměnnou rozložen mezi příčinné faktory.

Produkční funkce jsou cenným nástrojem jak z hlediska možnosti zjištění budoucího stavu, tak i umožňují vyčíslení řady charakteristik pro zkoumání dynamiky změn v produkčním procesu. Nejčastěji se v prognostických úvahách uplatňuje produkční pružnost a zkoumání substituce výrobních faktorů.

Mezi objektivní metody patří dále prognostické postupy využívající poznatků aplikované matematiky. Jedná se o strukturální analýzu, matematické programování a síťovou analýzu.

3) Systémové modely

Využívají jak objektivních tak subjektivních metod pro vyjádření budoucnosti, v nichž jsou dílčí prvky ve vzájemných souvislostech a interakcích. Systémový přístup představuje účinný pořádací princip, který přispívá k dosažení souladu prognózy a skutečného vývoje.

*Hron (2004)*⁶⁹ uvádí k metodám a technikám v teorii řízení, že metoda je promyšlený postup činnosti k dosažení vytyčeného cíle při realizaci daného úkolu. Představuje uspořádanou množinu činností, které na sebe určitým způsobem navazují a tak tvoří jednotný předem připravený postup, podle kterého můžeme řešit určité problémy.

⁶⁸ Tvrdoň, J. (2004) „Ekonometrie“, PEF ČZU, Praha

⁶⁹ Hron, J. (2004) „Teorie řízení“, PEF ČZU, Praha

Rozborem metod se zabývá nauka o metodách – metodologie, která shrnuje poznatky o vědeckých metodách jako o účelných objektivních postupech zkoumání jevů při odhalování vědeckých poznatků a zákonitostí.

K metodám organizačního výzkumu uvádí *Hron (2004)*⁷⁰, že mezi speciální metody používané v řízení je možno zařadit metody organizačního výzkumu, které je možné rozdělit do třech základních skupin:

- a) metody kybernetického přístupu
- b) metody organizačního přístupu
- c) metody sociálně psychologické

Dále budou blíže zmíněny metody vhodné pro zpracování této práce, tj. metody organizačního přístupu, které lze aplikovat nejen na organizaci samotnou, nýbrž i na trh jako celek.

Jednotlivé metody a techniky organizačních přístupů je možno posuzovat a rozdělit podle dvou základních hledisek, jak uvádí Hron (2004):

podle faktoru času:

- ✚ analytické, jejichž úkolem je analyzovat stávající úroveň jednotlivých parametrů organizačního systému a tendence jeho chování
- ✚ normativní, které mají za úkol vytvořit charakteristiky prvků organizačních systémů odpovídající konkrétním podmínkám
- ✚ syntetické, které na základě analytických a syntetických metod vytváří účelné struktury a chování organizačních systémů,
- ✚ prognostické, které vymezují možnosti vývoje organizačních systémů

podle vymezení podmínek studia lze rozdělit metody a techniky

- ✚ objektivní, které jsou založeny především na kvantitativních vztazích a matematicko-stochastických technikách
- ✚ subjektivní, které jsou závislé na úrovni jednotlivce, který studuje organizační systém

⁷⁰ Hron, J. (2004) „Teorie řízení“, PEF ČZU, Praha

- ✚ systémové, které modelují dynamiku organizačních systémů z hlediska struktury a chování

4.5. DALŠÍ ZDROJE

Trhem, výzkumem trhu, strategickou analýzou, strategickým řízením, vývojem trhu a predikcemi se zabývá celá řada dalších autorů, kteří poskytují cenné podněty a teoretické koncepty. Jedná se zejména o tyto níže uvedené práce:

*Drucker (2002)*⁷¹ ve svém díle „To nejdůležitější z Druckera v jednom svazku“ shrnuje základní východiska a principy managementu, jeho problémy, úkoly a příležitosti. Poskytuje tak vědcům i manažerům na všech úrovních nástroj k poznání, jak čelit budoucím nárokům ekonomického a společenského vývoje. Mimo jiné obsahuje i zajímavé postřehy z oblasti vývoje trhů.

*Gibson (2000)*⁷² ve svém díle „Nový obraz budoucnosti“ shromáždil původní příspěvky vynikajících světových představitelů teorie managementu. Myslitelé jako Charles Handy, Stephen Covey, Michael Porter, C.K. Prahalad, Gary Hamel, Michael Hammer, Eli Goldratt, Peter Senge, Warren Bennis, John Kotter, Al Ries a Jack Trout, Philip Kotler, John Naisbitt, Lester Thurow a Kewin Kelly vymezují nová paradigmatata v ekonomickém i společenském prostředí. Jejich nové pojetí principů, nové pojetí konkurence, nové pojetí řízení a složitosti, nové pojetí vedení, nové pojetí trhů a nové pojetí světa jsou zajímavým a přínosným zdrojem informací pro odbornou i laickou veřejnost.

*Hammer (2002)*⁷³ ve svém díle „Agenda 21“ představil pragmatickou reakci na změny, které ovlivnily tvář dnešního podnikatelského prostředí. Formuluje devět základních programových bodů, které musí podniky a podnikatelé učinit, pokud chtějí v novém tisíciletí a době globální hyperkonkurence uspět: i) Staňte se podnikem, s nímž se dobře spolupracuje, ii) Poskytněte zákazníkům vyšší přidanou hodnotu, iii) Buďte posedlí procesy, iv) Změňte kreativní práci v procesní práci, v) Používejte měření ke zlepšení postupů, vi) Rozvolněte svoji organizační strukturu, vii) Neprodávejte svým distribučním kanálům, ale jejich prostřednictvím, viii) Překročte své hranice v zájmu vyšší efektivity,

⁷¹ Drucker, P.F. (2002) „To nejdůležitější z Druckera v jednom svazku“, Management Press, Praha

⁷² Gibson, R. (2000) „Nový obraz budoucnosti“, Management Press, Praha

⁷³ Hammer, M. (2002) „Agenda 21“, Management Press, Praha

ix) Vzdejte se své identity ve prospěch širšího podniku. Publikace obsahuje řadu cenných zdrojů informací o trzích a jejich chování.

*Horváth (2002)*⁷⁴ v publikaci „Balanced Scorecard jako koncepce řízení“ zdůrazňuje úzkou souvislost mezi zavedením BSC a prosazením strategie do běžné praxe. Poukazuje na nedostatky klasického systému ukazatelů, nutnost zpřehlednění interního i externího reportingu, nutnost zjednodušení plánovacího procesu, dominantní postavení finančních veličin pro řízení a důležitost existence organizačního útvaru strategie a controllingu.

*Johnson, Scholes (2000)*⁷⁵ v obsáhlém díle „Cesty k úspěšnému podniku“ detailně vymezují, co vše by měla organizace udělat pro nalezení nejlepší příležitosti, která jí přinese očekávané výsledky. Zabývají se celým procesem od strategického řízení, přes operativní až k taktickým krokům. V díle je obsažena řada metod, které pomáhají eliminovat rizika při rozhodování a celý proces realizace změny rozdělit do fází, které se dají jednotlivě vyhodnocovat a korigovat.

*Koontz, Weihrich (1993)*⁷⁶ v publikaci „Management“ představují základy celosvětové teorie a praxe řízení a současně ukazují systémový přístup, jehož základem je vzájemná harmonizace pěti hlavních manažerských funkcí, tj. plánování, organizování, personalistika, vedení a kontrola.

*Kotler (1998)*⁷⁷ ve svém díle „Marketing management“ shrnuje dosavadní známé a osvědčené marketingové myšlenky a nástroje, které jsou doplněny stovkami případů z nového tržního prostředí. Základními pilíři díla jsou: manažerská orientace, analytický přístup, interdisciplinární charakter, univerzální aplikovatelnost, všestrannost a vyváženost.

*Kotter (2000)*⁷⁸ v publikaci „Vedení procesu změny“ uvádí osm kroků, jak postupovat při implementaci změny, jak se vyrovnat s případnými překážkami a jak změnu úspěšně dokončit.

⁷⁴ Horváth & Partner (2002) „Balanced Scorecard v praxi“, Profess Consulting, Praha

⁷⁵ Johnson, G. / Scholes, K. (2000) „Cesty k úspěšnému podniku“, Computer Press, Praha

⁷⁶ Koontz, H. / Weihrich, H. (1993) „Management“, Victoria Publishing, Praha

⁷⁷ Kotler, P. (1998) „Marketing management“, Grada Publishing, Praha

⁷⁸ Kotter, J.P. (2000) „Vedení procesu změny“, Management Press, Praha

*Souček (1998)*⁷⁹ ve svém díle „Strategie úspěšného podniku“ poskytuje praktické návody, jak v podniku zpracovat strategii a úspěšně ji implementovat. Základní premisou pro zpracování strategie jsou znalosti principů strategického myšlení: princip variantnosti, princip permanentnosti, princip celosvětového systémového přístupu, princip tvůrčího přístupu, princip interdisciplinarit, princip vědomí práce s rizikem, princip koncentrace zdrojů, princip vědomí práce s časem, princip agregovaného myšlení a princip zpětnovazebního myšlení.

*Tichy, Sherman (2002)*⁸⁰ v publikaci „Vezměte svůj osud do vlastních rukou“ přináší pohled na společnost GE, její vývoj a jejího vůdce a leadra změn Jacka Welsche, jehož myšlenky představují revoluci v umění managementu.

*Vodáček, Vodáčková (2001)*⁸¹, autoři publikace „Management v informační společnosti“ vycházejí ze studia publikací světové manažerské literatury, ale i z poznatků získaných úzkými kontakty s řadou domácích i zahraničních vědeckých pracovníků. Obsah vychází z osvědčených manažerských funkcí – plánování, organizování, personalistika, vedení spolupracovníků, kontrola – a je doplněn predikcí turbulentního vývoje informační společnosti.

Autoři se shodují, že analýza a prognóza vývoje relevantních trhů a ekonomických jevů je základní a nezbytnou součástí všech vědeckých zkoumání a manažerských aktivit, bez nichž v současné době nelze efektivně řídit žádný ekonomický subjekt.

⁷⁹ Souček, Z. / Marek, J. (1998) „Strategie úspěšného podniku“, Montanex, Ostrava

⁸⁰ Tichy, N.M. / Sherman, S. (2002) „Vezměte svůj osud do vlastních rukou ...“, Pragma, Praha

⁸¹ Vodáček, L. / Vodáčková, O. (2001) „Management – teorie a praxe v informační společnosti“, Management Press, Praha

5. Analytická část

V analytické části je provedena STEP analýza vnějšího prostředí v České republice, analýza konkurence v odvětví s využitím Porterova modelu konkurenčních sil, analýza trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému a analýza vývoje samotného trhu stavebního spoření, tj. zejména obchodních ukazatelů. Závěry analytické části shrnuje SWOT analýza.

Při zpracování STEP analýzy a analýzy konkurence v odvětví byly využity zejména metody kvalitativního výzkumu s využitím prvků kvantitativní analýzy. Analýza trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému a analýza samotného trhu stavebního spoření byla zpracována převážně s využitím metod kvantitativního výzkumu. Analyzovány byly časové řady dat za období let 2000 – 2007 v případě analýzy v rámci bankovního systému (kapitola 5.3.) a v časové řadě dat za období 1997 – 2007 v případě analýzy obchodních ukazatelů trhu stavebního spoření (kapitola 5.4.).

5.1. STEP ANALÝZA VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ V ČESKÉ REPUBLICE

STEP analýza je efektivním nástrojem k ohodnocení vlivu faktorů globálního prostředí na podnik, resp. v tomto konkrétním případě na oborové prostředí (trh). Zaměřuje se na širší prostředí a jeho změny a pomáhá analyzovat faktory, které ovlivňují vývoj konkrétního odvětví.

Jejím smyslem je formulovat odpovědi na následující tři otázky:

- 3) Které z vnějších faktorů mají vliv na podnik, resp. trh?
- 4) Jaké jsou možné účinky těchto faktorů?
- 5) Které z nich jsou v blízké budoucnosti nejdůležitější? ⁸²

STEP analýza analyzuje níže uvedené vzájemně se ovlivňující segmenty vnějšího prostředí:

-  Sociálně-kulturní prostředí
-  Technologické prostředí

⁸² Tichá, I. / Hron, J. (2003) „Strategické řízení“, PEF ČZU, Praha

- ✚ Ekonomické prostředí
- ✚ Politicko-právní prostředí

5.1.1. Sociálně-kulturní prostředí

Sociálně-kulturní prostředí zahrnuje faktory související se způsobem života lidí včetně životních podmínek, jako např.

- ✚ Demografie
- ✚ Distribuce příjmů
- ✚ Mobilita obyvatelstva
- ✚ Životní styl
- ✚ Úroveň vzdělání
- ✚ Přístupy k práci a volnému času

Sociálně-kulturní okolí je dáno sociodemografickou situací v České republice, stavem zaměstnanosti, situací na trhu práce, vzdělaností obyvatel, jejich životním stylem, náboženským vyznáním apod. Důležité je zejména sledování základních hodnot a postojů obyvatelstva a specifika potřeb různých cílových skupin.

Z dostupných demografických údajů byly v posledních letech patrné negativní tendence stárnutí populace, tj. snižování podílu mladých věkových kategorií a rostoucí počet seniorů, což bylo vyvoláno zejména trvale klesající porodností. Tato skutečnost bude i v budoucnu vyvolávat značné tlaky na růst produktivity práce. Celkový počet obyvatel ČR vykazoval v minulých letech mírný pokles. Nicméně lze očekávat, že zvýšenou porodností v posledních 2-3 letech a přílivem pracovníků ze zahraničí dojde postupně k mírnému obratu tohoto trendu.

Naopak pozitivní vývoj je zaznamenáván v růstu kvalifikace a vzdělanosti populace, čímž byl v české republice nastaven trend pozvolného přibližování se vyspělým evropským zemím. Jak uvádí *Tichá (2007)*⁸³, for the last two hundred years, the neo-classical economics has recognised only two factors of production: labour and capital. This is now changing. Information and knowledge are replacing capital and energy as the primary

⁸³ Tichá, I. / Havlíček, J. (2007) „Transfer znalostí“, AGRIC. ECON. – Czech, 53, (12)

wealth-creating assets, just as the latter two replaced land and labour 200 years ago. In addition, technological developments in the 20th century have transformed the majority of wealth-creating work from physically-based to „knowledge-based“.

5.1.2. Technologické prostředí

Technologické prostředí zahrnuje faktory, které souvisejí s vývojem výrobních prostředků, materiálů, procesů a know-how, jako např.

- ✚ Vládní výdaje na vědu a výzkum
- ✚ Nové objevy, vynálezy a patenty
- ✚ Transfer technologií
- ✚ Míra zastarávání výrobních prostředků

Technologické okolí představují celosvětově dostupné informační a komunikační technologie. Vynálezy a zásadní inovace v technologickém sektoru jsou velmi významné. Vlivem rozvoje informatizace v celosvětovém měřítku dochází k likvidaci vlivu vzdálenosti, což zrychluje průběh procesů, umožňuje podnikat v reálném čase a zároveň vyvolává nutnost zásadně přehodnotit celou organizaci řízení.

5.1.3. Ekonomické prostředí

Ekonomický segment zahrnuje faktory, které souvisejí s toky peněz, zboží, služeb, informací a energií, jako např.

- ✚ Trend vývoje domácího hrubého produktu
- ✚ Životní cyklus podniku
- ✚ Nabídka peněz, úroková míra
- ✚ Inflace
- ✚ Nezaměstnanost
- ✚ Dostupnost energie a náklady

Domácí i zahraniční makroekonomický vývoj byl v roce 2007 nadále příznivý, nicméně ve druhé polovině roku se začala výrazně projevovat rizika, která se v předchozí dekádě akumulovala v zahraničním finančním systému. Finanční turbulence, které se nejprve

projevily v USA v srpnu 2007, se následně rozšířily do některých dalších vyspělých ekonomik a v prvních měsících roku 2008 získaly charakter úvěrové krize. Tyto události zahájily prudký obrat v úvěrovém cyklu, v jehož důsledku vzniká riziko koncentrace úvěrů v zemích přímo zasažených krizí a následný pokles ekonomické aktivity. Obrat v úvěrovém cyklu se také projevuje výraznými výkyvy cen aktiv, úrokových sazeb a měnových kurzů. Vzniklá situace vytváří zásadní rizika pro hospodářský růst a stabilitu finančního systému v některých vyspělých ekonomikách. Zároveň přináší vysokou míru nejistoty, která zásadně znesnadňuje prognózování budoucího makroekonomického vývoje. Příští dva roky lze proto označit za období velkých rizik.⁸⁴

Rok 2007 v české ekonomice potvrdil silnou hospodářskou aktivitu, která přispěla k dalšímu pokroku v procesu konvergence k vyspělým západoevropským zemím. Jak uvádí *Janáček (2008)*⁸⁵, objevují se však signály naznačující, že česká ekonomika se již dostala na vrchol hospodářského cyklu. Struktura růstu domácí poptávky byla přitom vyvážená. Spotřeba domácností vzrostla o 5,7 %, investiční poptávka o 6,1 % a růst HDP dosáhl 6,5 %. Ekonomická úroveň vyjádřená ukazatelem HDP na jednoho obyvatele v paritě kupní síly se v roce 2007 přiblížila třem čtvrtinám průměrné hodnoty eurozóny.

Klíčovým odvětvím z hlediska tvorby HDP zůstává se zhruba jednou čtvrtinou i nadále zpracovatelský průmysl. Celoroční růst průmyslové výroby dosáhl 8,2 %. Růst v průmyslu je stále více ovlivňován podniky se zahraniční majetkovou účastí, přičemž tři čtvrtiny jejich produkce připadají na export, což podporuje exportní aktivitu české republiky. Aktivum obchodní bilance v roce 2007 dosáhlo 85 miliard Kč, což je historicky nejlepší obchodní výsledek české ekonomiky. Dynamika zahraničního obchodu je rychlejší než dynamika růstu HDP, čímž dochází ke stabilnímu zvyšování otevřenosti české ekonomiky, což je dle Janáčka (2008) s 80% podílem exportu zboží a služeb na HDP šestá nejlepší pozice v rámci evropské sedmadvacítky.

Stavební výroba zaznamenala růst o 6,7 %. Hlavními složkami byly zejména zakázky veřejného sektoru, ale i zahraniční investoři a bytová výstavba. Vysoký boom poptávky po nových bytech je dán jak demografickou situací, kdy si vlastní bydlení pořizují silné populační ročníky sedmdesátých let, tak i změnou DPH na stavební práce, které výsledné

⁸⁴ Zpráva o finanční stabilitě 2007, Česká národní banka, Praha 2008

⁸⁵ Janáček, K. (2008) „Makroekonomický vývoj v roce 2007“, Výroční zpráva 2007, Komerční banka, Praha

ceny nově stavěných bytů zvýšilo. Tento prudký rozvoj bytové výstavby podpořil i poptávku po komoditách souvisejících s bydlením, což v důsledku vedlo k rekordnímu zvýšení maloobchodních tržeb o 7,7 %. Spotřebitelská poptávka byla tažena rychlým růstem mezd, čerpáním úvěrů a příznivou situací na trhu práce.

Nezaměstnanost v roce 2007 zaznamenala razantní pokles a skončila na hodnotě 6 %, oproti 7,7 % v roce předchozím. Pokles nezaměstnanosti na jedné straně a nedostatek kvalifikovaných pracovních sil v řadě oborů na straně druhé nyní, dle Janáčka (2008), ohrožují další hospodářský růst a tlačí na růst mezd. Velmi vysoký počet pracovních pozic se nedaří obsadit domácími pracovníky, a to zejména vzhledem ke strukturálním problémům na trhu práce a stále přetrvávajícími demotivačnímu sociálnímu systému. Nedostatek pracovních sil tlačící na růst mezd ohrožuje českou ekonomiku inflačními tlaky.

Nově byl v roce 2007 zaznamenán obrat vývoje cen potravin, které po předchozím dvouletém poklesu začaly vzrůstat. Důvodem je jednak promítnutí vysokých cen výrobních surovin a energií do koncových produktů, situace na světových komoditních trzích a rozvíjející se produkce biopaliv, která vyvolává tlak na ceny obilovin. Růst spotřebitelských cen dosáhl 5,4 % a průměrná míra inflace činila 2,8 %.

Česká národní banka reagovala na růst inflace zpřísněním měnové politiky. V roce 2007 zvýšila Bankovní rada ČNB úrokové sazby celkem čtyřikrát až o celkových 100 bazických bodů u dvoutýdenní repo sazby z 2,5 % na 3,5 % na konci roku. Obdobně vzrostl i 3M PRIBOR, v průměru o 3,1 % za rok. I po těchto zvýšeních úrokových sazeb zůstávají sazby v České republice nejnižšími z celé evropské sedmadvacítky.

Turbulence na světových finančních trzích situaci v České republice nijak přímo výrazně neovlivnily. Krize subprime segmentu se silně odrazila zejména na globálních finančních trzích. Růst domácí úvěrové aktivity pokračoval jak v sektoru domácností, tak i podniků. Celkový objem poskytnutých úvěrů vzrostl v roce 2007 o 26 % a dosáhl 50,5 % HDP.

Nejrychlejší růst (meziročně 33 %) zaznamenaly úvěry poskytované českým domácnostem a jejich hodnota dosáhla 708 miliard Kč. Největší podíl (86 %) z těchto úvěrů tvoří úvěry na bydlení. Podle hodnocení ČNB dosahuje míra zadluženosti domácností v roce 2007

zhruba 20,5 % HDP, což je asi na třetinové úrovni vyspělých zemí EU. Současná míra zadlužení není dle ČNB nebezpečná ani pro bankovní sektor, ani pro domácnosti. Rizikem je zejména předlužení některých skupin obyvatelstva řešících své problémy se splácením dalšími úvěry často za vysoké úrokové sazby. Tyto skupiny se díky své nízké bonitě dostávají do dluhové pasti. V tomto ohledu je významný sektor nebankovních institucí, jehož úvěry tvoří asi 60 % závazků této skupiny obyvatelstva a celkově téměř polovinu trhu spotřebitelských úvěrů.⁸⁶

Ceny nemovitostí v ČR v roce 2007 poměrně rychle rostly navzdory problémům na trzích nemovitostí v řadě vyspělých ekonomik. Docházelo ke sblížování cen mezi jednotlivými regiony i mezi jednotlivými typy nemovitostí. Nárůst cen nemovitostí se projevil vnárůstu podílu cen bytů ke mzdám a v poklesu výnosu z nájemného, který se dostal pod úroveň úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Z hlediska těchto ukazatelů se jako nejrizikovější jeví region Praha, kde je také největší intenzita bytové výstavby. Vysoká rozestavěnost bytového fondu může znamenat rizika pro sektor developerů.⁸⁷

Domácí finanční sektor vykazuje vysokou míru odolnosti. Bankovní sektor v roce 2007 docílil vysokých zisků a pokračoval v dynamickém růstu poskytování úvěrů. Výrazným vedlejším důsledkem finančních turbulencí je prudké zhodnocení koruny. Koruna zejména ve druhém pololetí roku výrazně posilovala vůči USD (průměrně 10,2 %) i EUR (průměrně 1,8 %).

Další prohloubení úvěrové krize ve vyspělých ekonomikách a setrvání kurzu koruny na silných hodnotách či její další zhodnocování by do domácí ekonomiky dopadlo negativně zejména prostřednictvím zhoršení dynamiky čistého exportu.⁸⁸

Pro rok 2008 Česká národní banka ve své prognóze zvýšila odhad růstu české ekonomiky na 4,7 % z předchozích 4,1 %. Prognóza centrální banky počítá se stabilními úrokovými sazbami a jejich následným poklesem ještě v letošním roce. Jak uvedl guvernér ČNB *Tůma (2008)*, v roce 2009 by úrokové sazby měly být stabilní. „Ke zpomalení růstu ekonomiky dojde později, než jsme předpokládali. Není to ovšem zásadní změna a po roce 2009 dojde

⁸⁶ Zpráva o finanční stabilitě 2007, Česká národní banka, Praha 2008

⁸⁷ Zpráva o finanční stabilitě 2007, Česká národní banka, Praha 2008

⁸⁸ Zpráva o finanční stabilitě 2007, Česká národní banka, Praha 2008

opět k akceleraci ekonomické aktivity“.⁸⁹ Odhad růstu ekonomiky zpřesnilo ve svých prognózách také ministerstvo financí, a to na 4,9 % v roce 2008. V roce 2009 by HDP podle ministerstva financí měl vzrůst na 5,1 %. Současně lze očekávat, že i v dalších letech bude koruna v průměru střednědobě posilovat proti EUR a USD tempem 2 až 4 % ročně, uvádí *Janáček (2008)*.⁹⁰

5.1.4. Politicko-právní prostředí

Politicko-právní segment zahrnuje faktory související s distribucí moci a legislativními podmínkami, jako např.

- ✚ Stabilita vlády
- ✚ Regulace zahraničního obchodu
- ✚ Daňová politika
- ✚ Monopolní legislativa
- ✚ Ochrana životního prostředí

Aktivity vlády a dalších státních institucí mohou ovlivňovat podnikání na různých typech trhů velmi významně. V případě finančních trhů se jedná vedle obecně platných legislativních předpisů (zákonů) zejména o direktivy Ministerstva financí ČR, případně Komise pro cenné papíry, opatření České národní banky a direktivy Evropské komise. Dalším významným aspektem je regulace cenové politiky v různých oblastech, aktivity Úřadu na ochranu hospodářské soutěže, Státní obchodní inspekce, Úřadu na ochranu spotřebitele etc. Je zřejmé, že aktivity státu mohou být na jedné straně pro podniky a trhy příležitostí, na druhé straně hrozbou. V neposlední řadě v tomto sektoru hrají významnou roli média.

Mezi významné legislativní faktory na celoevropské úrovni patří nová kapitálová koncepce „Basel II“ vypracovaná Basilejským výborem pro bankovní dohled. Cílem této koncepce je zvýšení bezpečnosti a stability finančních systémů. Obecně je důraz kladen zejména na přesnější měření rizik a podporu zlepšování řízení rizik v bankách. Koncepce Basel II je závazná pro všechny bankovní subjekty v Evropské unii. Dalším regulačním nástrojem je Směrnice MiFID, která upravuje zejména podmínky podnikání na kapitálovém trhu. Oproti

⁸⁹ Tůma, Z.: komentář, ČTK, Praha 7. 5. 2008

⁹⁰ Janáček, K.: komentář, iDNES, Praha 4. 4. 2008

původní úpravě přichází s novým pojetím finančních nástrojů a investičních služeb, nově upravuje kategorizaci zákazníků a rozsáhle řeší pravidla nejlepšího provedení pokynů zákazníků. MiFID také vymezuje alternativní tržní platformy a rozšiřuje pojetí opatření k transparentci trhu.

S účinností k 1. 1. 2004 došlo ke změně zákona o stavebním spoření, která přinesla několik významných změn. Srovnání podmínek po novele zákona uvádí následující tabulka:

Tabulka č. 5.1.: Srovnání legislativních podmínek před a po novele zákona

Nové podmínky (od 1. 1. 2004)	Původní podmínky (do 31. 12. 2003)
✚ státní podpora pro účastníky stavebního spoření: 15 % (z ročně naspořené částky 20 000 Kč, tj. max. 3 000 ročně) ✚ státní podpora nemusí být vázána jen na jednu smlouvu o stavebním spoření ✚ spořicí cyklus 6 let ✚ rozšíření možnosti použití úvěru ✚ rozšíření licence stavebních spořitelen o možnost prodeje bankovních a pojišťovacích produktů	✚ státní podpora pro účastníky stavebního spoření: 25 % (z ročně naspořené částky 18 000 Kč, tj. max. 4 500 ročně) ✚ státní podpora musí být vázána jen na jednu smlouvu o stavebním spoření ✚ spořicí cyklus 5 let

Změna v oblasti státní podpory se dotýká především klientů. I přes snížení státní podpory však stavební spoření zůstalo jedním z nejatraktivnějších produktů finančního trhu. Atraktivní je však zejména možnost rozšíření licence o prodej bankovních a pojišťovacích produktů, která stavebním spořitelnám rozšiřuje oblast podnikání.

K další novele zákona o stavebním spoření došlo v roce 2005. Obsahem této novely je ustanovení o povinnosti stavební spořitelny stanovit fixní výši úhrad za vedení účtu a další služby spojené s vedením tohoto účtu již ve smlouvě o stavebním spoření. Dále ukládá stavebním spořitelnám povinnost úročit státní podporu poskytovanou klientům od následujícího dne po dni, kdy ji stavební spořitelna obdrží od státu.

Zásahem, který svým způsobem poškodil celý sektor, byl krok Úřadu na ochranu hospodářské soutěže, který v roce 2004 provedl šetření ve všech spořitelnách a bez jakýchkoliv důkazů prohlásil, že jednaly ve shodě, čímž porušily pravidla hospodářské soutěže a udělil všem pokutu v celkové výši téměř půl miliardy korun. Na základě tohoto kroku se rozvinula široká veřejná a mediální diskuse. Všechny spořitelny se proti rozhodnutí úřadu ohradily a podaly odvolání. Úřad nezákonné jednání spořitelen neprokázal a později své rozhodnutí zrušil.

K dalším krokům, které spadají spíše do politicko-mediální oblasti, patří poškozování sektoru, nejen stavebního spoření, ale bankovního sektoru celkově, výroky státních úředníků o jeho netransparentnosti a snahy státu o ve vyspělých tržních ekonomikách neobvykle rozsáhlou regulaci v oblasti obchodní politiky jednotlivých bankovních subjektů. I k tomuto tématu probíhá poměrně široká veřejná a mediální diskuse, jejíž výsledek je nejistý.

Do politicko-právního segmentu lze zařadit i vliv ekologických faktorů. Ekologické faktory významně ovlivňují výrobní technologie podniků, surovinové a přírodní zdroje. Je třeba si uvědomit, že respektování ekologických aspektů vytváří nové podnikatelské příležitosti, a to i pro finanční instituce. „Rozhodující role globalizačních procesů a vývojových tendencí má řadu pozitivních i negativních efektů v oblasti hospodářské, environmentální, technologické aj. Jak uvádí Svatoš (2007),⁹¹ *one of the most important presumptions of prosperity and progress towards the sustainable development is the improvement of care of the world ecosystems.*

Důležitost vlivu ekologických a klimatických faktorů se projevila například při povodních v roce 2002, kdy po poškození či zničení tisíců domů a bytů byla generována zvýšená poptávka po produktech určených k financování bytových potřeb.

⁹¹ Svatoš, M. (2007) „Specifické aspekty globalizace“, AGRIC. ECON. – Czech, 53, (2)

Shrnutí kapitoly 5.1.

-  **Sociálně kulturní prostředí:** U demografického vývoje je stabilní negativní trend stárnutí české populace, nicméně postupným přílivem obyvatel ze zahraničí v rámci přirozené i státem podporované migrace lze očekávat ve střednědobém horizontu zpomalení tohoto trendu. V oblasti kvalifikace a vzdělanosti bude pokračovat trend růstu a přibližování se vyspělým zemím.
-  **Technologické prostředí:** Technologický rozvoj je charakteristický přechodem ke společnosti založené na informacích a znalostech. Vývoj v ČR v tomto směru významně nezaostává za vyspělými evropskými zeměmi. Nastolený trend prudkého rozvoje informačních technologií a systémů bude pokračovat a zakládá nároky na investice do jejich rozvoje a do kvalifikace pracovních sil.
-  **Ekonomické prostředí:** Rok 2007 znamenal pro Českou republiku další sbližování s vyspělými západoevropskými zeměmi. Ekonomická úroveň vyjádřená ukazatelem HDP na jednoho obyvatele v paritě kupní síly se přiblížila třem čtvrtinám průměrné hodnoty eurozóny. Zaznamenan byl razantní pokles nezaměstnanosti, na druhé straně však i nedostatek kvalifikovaných pracovních sil v řadě oborů, což ve svém důsledku ohrožuje další hospodářský růst a tlačí na růst mezd. Koruna v závěru roku posilovala vůči USD i EUR. Turbulence na světových trzích českou ekonomiku přímo nijak výrazně neovlivnily. V roce 2008 odhadují centrální autority růst české ekonomiky o 4,7 % (ČNB), resp. o 4,9 % (MF). Konstatují, že ke zpomalení ekonomiky dojde později, než bylo očekáváno. Zároveň počítají se stabilním vývojem tržních úrokových sazeb. Lze očekávat, že i v dalších letech bude koruna v průměru střednědobě posilovat proti EUR a USD tempem 2 až 4 % ročně.
-  **Politicko-právní prostředí:** Na evropské úrovni probíhá postupná harmonizace všech legislativních norem a přistoupení ke koncepcím schváleným evropskými institucemi. V oblasti stavebního spoření lze očekávat další snahy o změnu legislativy v rámci předvolebního boje. Stejně tak lze očekávat snahy o zpřísnění regulace v celém bankovním sektoru, např. v oblasti regulace výnosů z poplatků a provizí, vycházející z předvolebního boje domácích politických reprezentací. Ekologické faktory nemají z pohledu analyzovaného odvětví přímý významný vliv kromě obecně dodržovaných

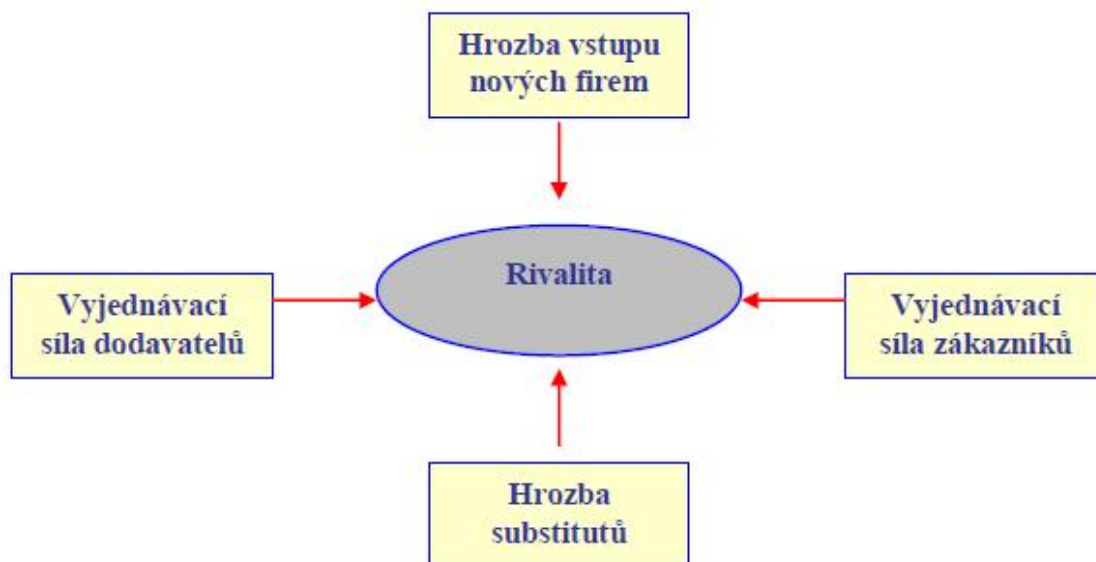
zásad respektování sociální odpovědnosti a podmínek pro trvale udržitelný rozvoj.

5.2. ANALÝZA KONKURENCE V ODVĚTVÍ – PORTERŮV MODEL

Velmi užitečným nástrojem pro analýzu konkurenčního prostředí je Porterův pětifaktorový model konkurenčního prostředí. Jak uvádí *Keřkovský, Vykypěl (2002)*,⁹² Porterův model vychází z předpokladu, že strategická pozice firmy působící v určitém odvětví (na určitém trhu) je především determinována působením pěti základních faktorů, kterými jsou vyjednávací síla zákazníků, vyjednávací síla dodavatelů, hrozba vstupu nových konkurentů, hrozba substitutů, rivalita firem působících na daném trhu.

Dle *Hrona (2003)*⁹³ stav konkurence v odvětví závisí na působení pěti základních sil a výsledkem jejich společného působení je ziskový potenciál odvětví. Celkový dopad působících sil ovlivňuje vznik specifického druhu konkurence na trhu a v konečném efektu determinuje zisky, kterých mohou podniky dosáhnout.

Schéma č. 5.1.: Porterův pětifaktorový model konkurenčního prostředí



⁹² Keřkovský, M. / Vykypěl, O. (2002) „Strategické řízení“, C. H. Beck, Praha

⁹³ Tichá, I. / Hron, J. (2003) „Strategické řízení“, PEF ČZU, Praha

Tato metoda je založena na tom, že k jednotlivým prvkům modelu jsou zformulována kritéria odrážející daný aspekt konkurenčního prostředí a tato kritéria jsou hodnocena na základě expertních odhadů. Hodnoty jednotlivých kritérií jsou stanoveny pomocí bodové škály 1-9 (1 bod ... nejnižší, 9 bodů ... nejvyšší). V posledních dvou řádcích tabulky je uvedeno celkové hodnocení, které je součtem bodů v jednotlivých sloupcích a aritmetickým průměrem za daný faktor, který naznačuje trend ve sledovaném časovém období. Aspekt zaměření na budoucnost spočívá v tom, že je vycházeno z minulosti (rok 2004), poté je hodnocena současnost (rok 2008) i budoucnost (rok 2012).

Metoda je obecně hojně využívána jako hodnocení tržního prostředí při strategické analýze jednotlivých subjektů na trhu. V tomto případě nebudeme dělat závěry pro jednotlivé tržní subjekty, což by přesahovalo rámec této práce, ale zhodnotíme konkurenční situaci na trhu jako celku.

5.2.1. Konkurenční rivalita v odvětví

Konkurenční rivalita v odvětví analyzuje takové veličiny, jako je počet konkurentů, růst odvětví, diferenciací produktů, diferenciací konkurentů, intenzita strategického úsilí, charakter konkurence, postoj k obchodní etice a šíře konkurence.

Schéma č. 5.2.: Konkurenční rivalita v odvětví

	Konkurenční rivalita v odvětví (1 bod nejnižší ..., 9 bodů nejvyšší ...)	kvalifikovaný odhad 2004	kvalifikovaný odhad 2008	kvalifikovaný odhad 2012
1.	Počet konkurentů Šest stavebních spořitel s vysokou konkurenceschopností vede k růstu rivality v odvětví	7	8	9
2.	Růst odvětví Poptávka po službách a produktech stavebního spoření má mírně stoupající trend	6	7	8
3.	Diferenciací produktů Produkt jednotlivých stavebních spořitel je jen velmi málo diferencovaný, což vyvolává tlak na růst konkurence mezi jednotlivými subjekty	6	7	8
4.	Diferenciací konkurentů Konkurenti se odlišují silou, svými strategiemi, původem, zázemím silných akcionářů, vývoj na trhu je méně předvídatelný	4	5	5

5.	Intenzita strategického úsilí Všichni konkurenti se velice silně orientují na klienta a obchodní úspěch, což vede k růstu konkurence	7	8	9
6.	Charakter konkurence, postoj k obchodní etice Na trhu stavebního spoření vládne ostrá konkurence, metody konkurenčního boje nevybočují ze standardních metod	3	4	4
7.	Šíře konkurence Konkurence je široká, nezaměřuje se pouze na cenu, ale subjekty si konkurují ve všech aspektech svého podnikání	6	7	8
	Celkem (z max 63 bodů)	39	46	51
	Průměrné skóre (celkem / 7 položek)	5,6	6,6	7,3

5.2.2. Hrozba vstupu do odvětví

Hrozba vstupu nových firem na trh analyzuje legislativní předpoklady, kapitálovou náročnost vstupu, potřeby vlastnictví speciálních technologií a know-how a přístup k distribučním kanálům.

Vzhledem k daným legislativním podmínkám je jen málo pravděpodobné, že by na českém trhu začala působit další stavební spořitelna. Stavební spořitelny jsou na základě příslušných zákonů bankami. Musí tudíž splňovat velmi náročné podmínky pro vstup na trh, které jsou specifikovány jak zákonem o stavebním spoření, tak i zákonem o bankách a příslušnými normami České národní banky a Ministerstva financí ČR. Informace o připravovaném vstupu nové stavební spořitelny na trh nejsou známy.

Schéma č. 5.3.: Hrozba vstupu do odvětví

	Hrozba vstupu do odvětví (1 bod nejnižší ..., 9 bodů nejvyšší ...)	kvalifikovaný odhad 2004	kvalifikovaný odhad 2008	kvalifikovaný odhad 2012
1.	Legislativní předpoklady Stavební spořitelny jsou bankami, založení nového subjektu vyžaduje splnění podmínek stanovených ČNB	1	1	1
2.	Kapitálová náročnost vstupu Velmi vysoká, dle zákona o bankách je min. základní kapitál 500 milionů korun.	1	1	1
3.	Potřeba vlastnictví speciálních IT technologií a know-how	1	1	2

	Velmi vysoká, náročná na speciální IT technologie a know-how			
4.	Přístup k distribučním kanálům Relativně omezený, konkurenti mají vlastní distribuční síť většinou na bázi exkluzivní spolupráce. Možnost spolupráce s dalšími distribučními kanály je otevřený.	3	4	4
	Celkem (z max 36 bodů)	6	7	8
	Průměrné skóre (celkem / 4 položky)	1,5	1,75	2,0

5.2.3. Vyjednávací síla zákazníků

Vyjednávací síla zákazníků analyzuje, kdo jsou zákazníci odvětví, jaký význam pro ně má produkt, jaké jsou běžné ceny za poskytování služeb v odvětví, jak náročné je ukončení klientského vztahu a co zákazníci očekávají.

Zákazníky trhu jsou především fyzické osoby. Jedná se o typický produkt retailového bankovníctví. Stavební spoření je záležitostí širokého spektra lidí: Děti, za něž spoří rodiče, mladých dosud nezajištěných lidí, kteří spoří na vlastní bydlení, střední generace využívající stavebního spoření jako investice až po lidi v důchodovém věku, kteří spoří svým vnoučatům. Stále vyšší procento klientů v mladém produktivním věku se orientuje ze spořicími produkty na úvěrové s cílem zajistit si jejich prostřednictvím vlastní bydlení.

Schéma č. 5.4.: Vyjednávací síla zákazníků

	Vyjednávací síla zákazníků (1 bod nejnižší ..., 9 bodů nejvyšší ...)	kvalifikovaný odhad 2004	kvalifikovaný odhad 2008	kvalifikovaný odhad 2012
1.	Zákazníci jsou fyzické osoby Obrat konkurentů je spojen se stotisícovými počty stejně významných zákazníků	2	2	2
2.	Význam „spoření“ pro zákazníka Služba je pro zákazníka významná neboť vynakládá část svých příjmů za účelem jejich zhodnocení	5	6	7
3.	Význam produktu „úvěr“ pro zákazníka Služba je pro zákazníka velmi významná neboť vynakládá podstatnou část svých příjmů na splátky úvěru na bydlení	6	7	8
4.	Ceny za služby poskytované zákazníkům se u jednotlivých stavebních spořitelien liší, ale rozdíl není příliš významný	2	3	4
5.	Ukončení klientského vztahu po vypršení			

	zákonem stanoveného spořicího cyklu není spojeno s žádnou finanční ztrátou pro zákazníka.	5	6	7
6.	Zákazníci kladou stále větší důraz na kvalitu poskytovaných služeb , zejména poradenství a celkový servis v průběhu trvání klientského vztahu.	7	8	9
	Celkem (z max 45 bodů)	27	32	37
	Průměrné skóre (celkem / 5 položek)	4,5	5,3	6,2

5.2.4. Vyjednávací síla dodavatelů

Vyjednávací síla dodavatelů analyzuje počet a význam dodavatelů, význam odběratelů pro dodavatele, hrozbu vstupu dodavatelů do analyzovaného odvětví a organizovanost pracovní síly v odvětví.

Schéma č. 5.5.: Vyjednávací síla dodavatelů

	Vyjednávací síla dodavatelů (1 bod nejnižší ..., 9 bodů nejvyšší ...)	kvalifikovaný odhad 2004	kvalifikovaný odhad 2008	kvalifikovaný odhad 2012
1.	Počet a význam dodavatelů (při malém počtu exkluzivních dodavatelů je jejich vyjednávací síla velká, při velkém počtu možných dodavatelů malá)	5	4	4
2.	Význam odběratelů pro dodavatele (čím menší význam odběratelů pro dodavatele, tím větší je jejich vyjednávací síla)	7	7	8
3.	Hrozba vstupu dodavatelů do analyzovaného odvětví zvyšuje vyjednávací sílu dodavatelů	1	1	1
4.	Organizovanost pracovní síly v odvětví (vztahuje se zejména na trhy práce). Čím větší organizovanost, tím větší vyjednávací síla.	5	6	7
	Celkem (z max 36 bodů)	18	18	18
	Průměrné skóre (celkem / 6 položek)	4,5	4,5	4,5

5.2.5. Hrozba substitutů

Hrozba substitutů analyzuje, které produkty mimo odvětví by mohly případně substituovat produkt analyzovaného odvětví. Produkt ve fázi úvěru na bytové potřeby může být substituován hypotečním úvěrem, v malé míře pak spotřebitelskými úvěry komerčních

bank. Ve fázi výhradně spořicí, kdy klient dlouhodobě investuje své volné finanční prostředky, může být stavební spoření substituováno jiným produktem investičního charakteru se státní podporou (penzijní připojištění, investiční životní pojištění).

Schéma č. 5.6.: Hrozba substitutů

	Hrozba substitutů (1 bod nejnižší ..., 9 bodů nejvyšší ...)	kvalifikovaný odhad 2004	kvalifikovaný odhad 2008	kvalifikovaný odhad 2012
1.	Hypoteční úvěry	7	8	8
2.	Spotřebitelské úvěry komerčních bank	4	4	5
3.	Penzijní připojištění	5	6	7
4.	Investiční životní pojištění	5	6	7
	Celkem (z max 36 bodů)	21	24	27
	Průměrné skóre (celkem / 4 položky)	5,3	6,0	6,75

Shrnutí kapitoly 5.2.

- ✚ **Konkurenční rivalita v odvětví** je vysoká a bude nadále trvale stoupat ve všech oblastech podnikání jednotlivých subjektů na trhu. Lze předpokládat, že konkurenti budou dbát na vytvoření pevných vztahů se současnými zákazníky a vyvíjet tlak na získání nových zákazníků na úkor svých konkurentů.
- ✚ **Hrozba vstupu nových firem do odvětví** je velmi malá.
- ✚ **Vyjednávací síla zákazníků** v čase stoupá. Roste jejich sofistikovanost a nároky na kvalitu poskytovaných služeb. Tyto nároky lze uspokojit vysokou kvalitou finančního poradenství a celkovým servisem v průběhu trvání klientského vztahu. Potenciální hrozbou pro jednotlivé subjekty je přechod ke konkurenci po ukončení cyklu stavebního spoření, neboť zde nejsou zákazníci ohroženi žádnými finančními ztrátami.
- ✚ **Vyjednávací síla dodavatelů** je konstantní. V odvětví působí celá řada dodavatelů. Vzhledem k tomu, že subjekty v odvětví jsou specializované banky se zázemím silných akcionářů - univerzálních bank, nemá vyjednávací síla dodavatelů signifikantní význam. Dodavatelé běžných služeb pro zajištění podnikání jsou relativně snadno nahraditelní. Klíčoví dodavatelé specializovaných informačních systémů mohou disponovat větší vyjednávací silou.
- ✚ Z provedené analýzy je zřejmé, že **hrozba substitutů** v čase roste. Ve fázi úvěru na bytové účely jsou největším konkurentem hypoteční úvěry s jejich příznivými

úrokovými sazbami, u nichž se úroky, stejně jako úroky z úvěru ze stavebního spoření, mohou odečíst od základu daně z příjmu fyzických osob. Menší význam mají spotřebitelské úvěry komerčních bank, které se dají též použít na bytové účely, avšak jsou ve srovnání se specializovanými produkty pro financování bytových potřeb velmi drahé. Ve fázi spořicí je významné jak penzijní připojištění (stejně jako stavební spoření se státním příspěvkem), tak investiční životní pojištění (s možností odpočtu určité výše nákladů od základu daně z příjmu).

5.3. ANALÝZA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ JAKO SOUČÁSTI BANKOVNÍHO SYSTÉMU

Kapitola trh stavebního spoření jako součást bankovního systému vyjadřuje, jak ekonomicky aktivní a efektivní je sektor stavebních spořitelů v porovnání s celkovým bankovním sektorem v České republice.

Jako první podkapitola je zařazena „Měnová politika a vývoj úrokových sazeb“, která je klíčovým faktorem stanovujícím podmínky fungování celého bankovního sektoru a ovlivňujícím tak jeho výkon. Druhá podkapitola se zabývá charakteristikou bankovního sektoru v České republice. Třetí a čtvrtá podkapitola jsou analytické části, kde je zpracována analýza hlavních ekonomických ukazatelů a vybraných poměrových ukazatelů charakterizujících postavení sektoru stavebních spořitelů v celém bankovním sektoru.

5.3.1. Měnová politika a vývoj úrokových sazeb

Úloha měnové politiky ČNB je právně kodifikována v zákoně o České národní bance. Jejím úkolem je především zabezpečovat cenovou stabilitu, což je hlavním cílem ČNB. Pokud není tento hlavní cíl dotčen, má měnová politika podporovat obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu.

Podobnou úlohu mají centrální banky ve většině demokratických zemí s tržní ekonomikou. Úloha zajistit stabilitu cen v ekonomice, tj. přispět k tvorbě stabilního prostředí pro rozvoj podnikatelských aktivit, je výrazem odpovědnosti centrálních bank za udržitelný ekonomický rozvoj. Nezbytným předpokladem realizace měnové politiky vedoucí

k cenové stabilitě je na druhé straně nezávislost centrální banky. Nezávislost centrální banky je klíčovou podmínkou úspěšné realizace měnové politiky a tedy udržitelného neinflačního růstu ekonomiky. ČNB disponuje vysokou mírou nezávislosti na politických strukturách při plnění svých zákonem stanovených funkcí již od počátku své existence (leden 1993). ČNB usiluje o plnění své úlohy v rámci režimu cílování inflace. U cílování inflace centrální banka v předstihu veřejně vyhlásí inflační cíl, o jehož dosažení bude usilovat. Tento režim zahrnuje do svého rozhodovacího schématu nejen informace o měnovém kurzu nebo peněžní agregáty, ale také např. trh práce, dovozní ceny, ceny výrobců, nominální a reálné úrokové sazby, nominální a reálný měnový kurz, hospodaření veřejných rozpočtů apod.

Při plnění svého cíle využívá ČNB několik měnověpolitických nástrojů, jejichž cílem je usměrňovat vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Hlavní měnový nástroj má podobu repo operací prováděných formou tendrů. Při repo operacích ČNB přijímá od bank přebytečnou likviditu a bankám předává jako kolaterál dohodnuté cenné papíry. Obě strany se zároveň zavazují, že po uplynutí doby splatnosti proběhne reverzní transakce, v níž ČNB jako dlužník vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věritelská banka vrátí ČNB poskytnutý kolaterál. Základní doba trvání těchto operací je stanovena na 14 dní, proto je z hlediska měnové politiky chápána jako klíčová dvoutýdenní Repo sazba (2T Repo sazba).⁹⁴ Vývoj 2T reposazby ve sledované časové řadě od roku 2000 je vyjádřen v uvedeném grafu (hodnoty jsou vyjádřeny vždy ke konci kalendářního roku a nezohledňují zásahy v průběhu roku). V roce 2000 činila hodnota 2T reposazby 5,25 %. Poté následoval pokles až do roku 2003. V roce 2004 byla sazba zvýšena, v roce 2005 opět poklesla a znovu vzrostla v roce 2006 na 2,50 %. V roce 2007 Česká národní banka reagovala na růst inflace zpřísněním měnové politiky a zvýšila úrokové sazby až o celkových 100 bazických bodů u dvoutýdenní repo sazby z 2,5 % na 3,5 % na konci roku. V únoru 2008 činila 2T Repo sazba 3,75 %.

⁹⁴ www.cnb.cz

Graf č. 5.1.: Vývoj 2T repo sazby za období 2000 až 2007 (%)



5.3.2. Charakteristika bankovního sektoru

K 31. 12. 2007 tvořilo bankovní sektor v České republice 24 bank a 13 poboček zahraničních bank. Bankovní subjekty se dle metodiky České národní banky člení do pěti základních skupin:

- 1) velké banky
- 2) střední banky
- 3) malé banky
- 4) pobočky zahraničních bank
- 5) stavební spořitelny

Jednotlivé skupiny bank se na celkové bilanční sumě sektoru podílejí následovně:

Tabulka č. 5.2.: Podíl skupin bank na celkové bilanční sumě sektoru

	2004	2005	2006
Velké banky	59,8 %	61,2 %	59,8 %
Střední banky	15,9 %	15,1 %	16,2 %
Malé banky	2,3 %	2,0 %	2,3 %
Pobočky zahraničních bank	10,0 %	9,5 %	9,2 %
Stavební spořitelny	12,0 %	12,2 %	12,5 %

Zdroj: Česká národní banka

Na území České republiky mohou v rámci volného pohybu služeb bez založení pobočky poskytovat bankovní služby rovněž subjekty z členských zemí Evropské unie, které tuto činnost oznámily ČNB. Ke konci roku 2006 se jednalo o 137 bank.

Na českém trhu stavebního spoření působí šest stavebních spořitelen. Jejich pořadí dle velikosti bilanční sumy (stav k 30. 9. 2007) je následující:

Tabulka č. 5.3.: Pořadí stavebních spořitelen dle velikosti bilanční sumy k 30. 9. 2007

	Bilanční suma (tis. Kč)
Českomoravská stavební spořitelna	140 901 789
Stavební spořitelna České spořitelny	90 000 042
Modrá pyramida stavební spořitelna	63 674 419
Raiffeisen stavební spořitelna	42 030 560
Hypo stavební spořitelna	30 836 530
Wüstenrot stavební spořitelna	29 110 632

Zdroj: stavební spořitelny

V celosvětovém měřítku dochází ke konsolidaci bankovních skupin. Tento proces se nevyhýbá ani České republice. V roce 2006 došlo k fúzi HVB Bank a Živnostenské banky a k fúzi eBanky a Raiffeisen banky. Vlastnická struktura bank se v posledních letech zásadněji nemění. Na celkovém základním kapitálu sektoru převažuje zahraniční kapitál (v roce 2006 činil 82,6 %). Zahraniční vlastníci tak přímo či nepřímo kontrolovali 97,0 % bilanční sumy sektoru.

Projev globalizace a slučování se nevyhnul ani sektoru stavebního spoření. Počátkem roku 2008 bylo oficiálně oznámeno sloučení Hypo stavební spořitelny s Raiffeisen stavební spořitelnou.

Jak uvádí *Geršl, Heřmánek (2007)*,⁹⁵ za základní ukazatele finančního zdraví a finanční stability bankovního systému je považován soubor indikátorů finanční stability, který byl vytvořen Mezinárodním měnovým fondem v roce 1999. Cílem tohoto souboru ukazatelů je snaha o jednotnou metodologii měření finančního zdraví a možnost mezinárodního srovnání. Souhrn 39 indikátorů je rozdělen do dvou skupin. První skupinu tvoří 12 základních indikátorů vztahujících se k bankovnímu sektoru. Do druhé skupiny patří

⁹⁵ Geršl, A. / Heřmánek, J. (2007) „Zpráva o finanční stabilitě 2006“, Česká národní banka, Praha

dalších 27 doporučených indikátorů, které zahrnují jak bankovní subjekty, tak i nebankovní finanční instituce, domácnosti, finanční trhy, trhy nemovitostí apod.

Dvanáct základních indikátorů hodnotí kapitálovou přiměřenost, kvalitu aktiv, výnosy a ziskovost, likviditu a expozice v cizích měnách. Indikátory z oblasti kapitálové přiměřenosti měří schopnost bankovního sektoru absorbovat náhlé ztráty, tj. odolnost vůči případným šokům. Ukazatele kvality aktiv ukazují potenciální rizika pro solventnost bank. Indikátory ziskovosti měří schopnost absorbovat ztráty bez dopadu na kapitál a indikátory z oblasti likvidity měří odolnost bank vůči cash-flow šokům. Expozice v cizích měnách měří riziko banky vůči pohybům cen aktiv na finančních trzích. Nedořešenou otázkou stále zůstává vyhodnocování hodnot indikátorů, neboť pro některé existují určité optimální hodnoty zakotvené v národních regulatorních pravidlech, pro některé nikoliv.

Pro účely této práce byla vybrána soustava ukazatelů, které v souladu s cílem práce co nejlépe umožní porovnat a vyhodnotit roli sektoru stavebního spoření v rámci bankovního sektoru celkem.

Data za bankovní sektor celkem i sektor stavebních spořitelů jsou analyzována v časové řadě let 2000 – 2007, tedy v časové řadě osmi let, která zajišťuje dostatečně komplexní pohled. Je však nutno zmínit, že počínaje 1. 1. 2005 došlo v účetnictví bank k několika změnám, které ztěžují analýzu a vypovídací schopnost časových řad některých ukazatelů. Od tohoto data začalo být v České republice uplatňováno rozhodnutí Evropského parlamentu a Rady o používání mezinárodních účetních standardů. Pro účely této práce byla čerpána data oficiálně zveřejněná Českou národní bankou.

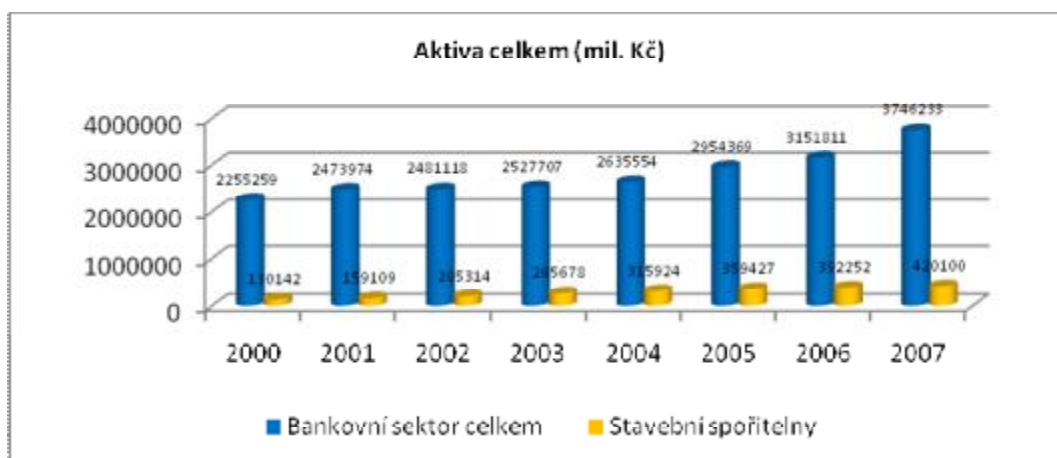
5.3.3. Analýza vybraných ekonomických ukazatelů

Pro analýzu nejdůležitějších ekonomických ukazatelů bankovního sektoru a sektoru stavebních spořitelů byly vybrány následující ukazatele: aktiva celkem, pohledávky za klienty, vklady klientů, zisk z finanční činnosti, čisté úrokové výnosy, správní náklady, zisk po zdanění a počet zaměstnanců.

Aktiva celkem

Celkový objem aktiv v bankovním sektoru vzrostl za poslední rok o 19 % na celkových 3 746 miliard korun. Porovnáme-li vývoj trhu stavebního spoření a bankovního sektoru celkem v časové řadě let 2000 – 2007 zjistíme, že podíl celkových aktiv stavebních spořitelů na celkovém bankovním sektoru trvale roste. Zatímco v roce 2000 činila aktiva stavebních spořitelů přes 130 miliard korun a tvořila tak 5,8 % aktiv bankovního sektoru, v roce 2003 to již bylo 8,3 % a na konci roku 2007 se 420 miliardami Kč dokonce 11,2 % z celkových 3 746 miliard Kč, což znamenalo v sektoru stavebního spoření meziroční nárůst o 7 %. Znamená to tedy, že ve stavebních spořitelnách je v současné době uloženo více než 11 % celkových aktiv českého bankovního sektoru, přičemž je vykazován trvale rostoucí trend bez výkyvů.

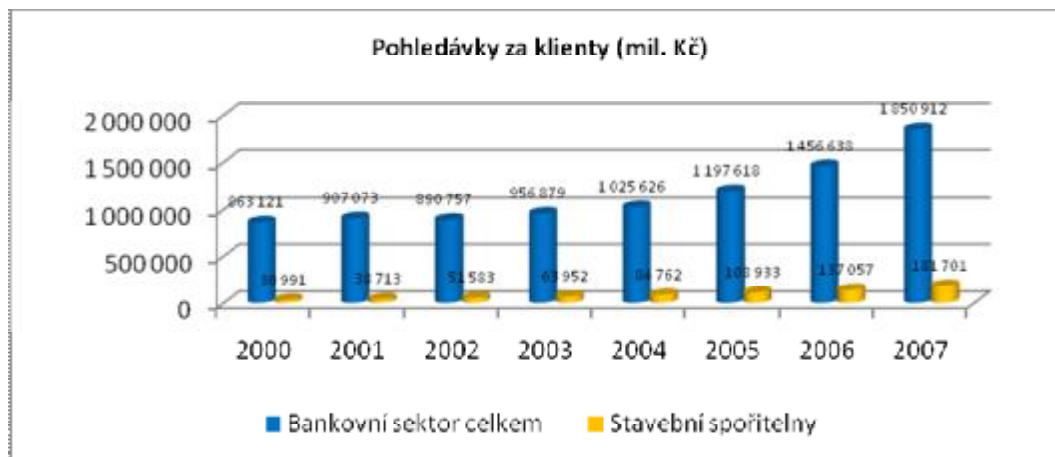
Graf č. 5.2.: Aktiva celkem (mil. Kč)



Pohledávky za klienty

Ukazatel pohledávky za klienty ukazuje, kolik úvěrů celkem bylo poskytnuto klientům v bankovním sektoru v České republice. Také u tohoto ukazatele je možné zaznamenat trvalý nárůst podílu sektoru stavebních spořitelů na celkovém bankovním sektoru. V roce 2000 tvořil podíl celkových pohledávek za klienty evidovaných stavebními spořitelkami pouhých 3,6 %. V roce 2003 tato hodnota stoupla již na 6,7 % a konec roku 2007 byl uzavřen s celkovým číslem 181,7 miliard korun poskytnutých stavebními spořitelkami, což tvoří 9,8 % z celkové hodnoty bankovního sektoru, která dosáhla 1 851 miliard korun. Jak je z grafu patrné, procentuální nárůst podílu stavebních spořitelů na bankovním sektoru je v časové řadě lineární a bez výkyvů. Nutno poznamenat, že v sektoru stavebních spořitelů se jedná výhradně o účelové úvěry poskytnuté domácnostem k financování bydlení.

Graf č. 5.3.: Pohledávky za klienty celkem (mil. Kč)



Dynamický růst objemu úvěrů poskytnutých obyvatelstvu v posledních letech pokračuje. V roce 2006 vzrostly úvěry obyvatelstvu o více než 30 % na 495 miliard Kč. Růst se týkal především úvěrů na bydlení, které dosáhly výše 371 miliard Kč a tvořily tak tři čtvrtiny ze všech úvěrů poskytnutých obyvatelstvu. Spotřebitelské úvěry byly poskytnuty v částce 109 miliard korun.⁹⁶ Podíl ohrožených úvěrů na celkových úvěrech poklesl pod 3 %. Kvalita úvěrového portfolia je ovlivněna především dominantním zastoupením úvěrů na bydlení (64 %), které jsou méně rizikové, než ostatní typy úvěrů domácnostem. Z pohledu bank jsou nejrizikovější úvěry spotřebitelské, které většinou nejsou zajištěny žádnou zástavou. Úvěry na bydlení jsou z pohledu bank dostatečně zajištěné vzhledem k existenci zastavené nemovitosti a také díky relativně nízkým podílům úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti.

Růst zadlužení obyvatelstva není Českou národní bankou považován za celkově rizikový. Dílčí problémy se mohou objevit v segmentu nízkopříjmových domácností.

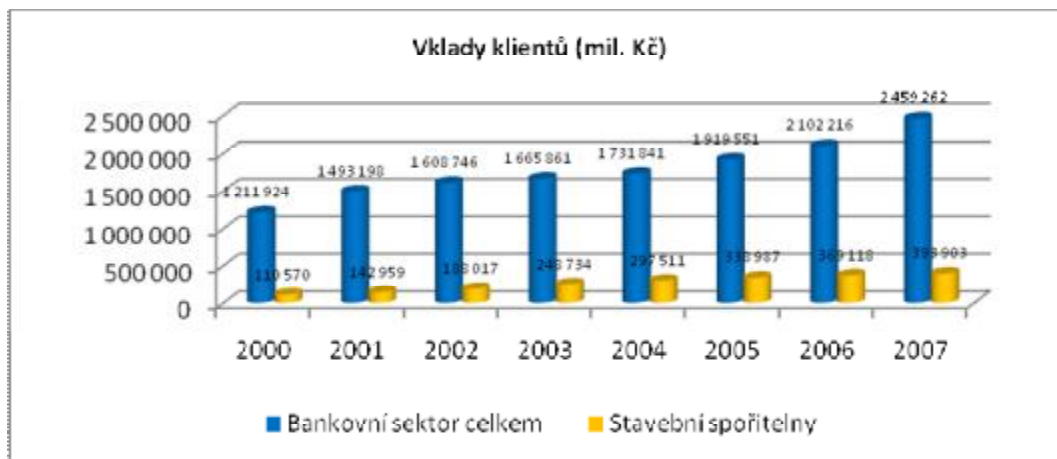
Vklady klientů

Vklady klientů tvoří zdroje bankovního sektoru. Data za bankovní sektor zahrnují nejen vklady domácností, ale i ostatních subjektů. Celkový objem vkladů vládních institucí se přitom nijak výrazně nezměnil. Meziroční přírůstek ve výši 17 % tedy připadá na depozita ostatních klientů. Vklady ve stavebních spořitelnách jsou výhradně vklady domácností, neboť služby stavebních spořitelen jsou primárně určeny občanům, fyzickým osobám,

⁹⁶ Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem 2006, Česká národní banka, Praha 2007

nikoliv právnickým osobám. Z meziročního přírůstku vkladů v bankovním sektoru ve výši 17 % činil 7 % nárůst objem vkladů ve stavebních spořitelkách.

Graf č. 5.4.: Vklady klientů celkem (mil. Kč)



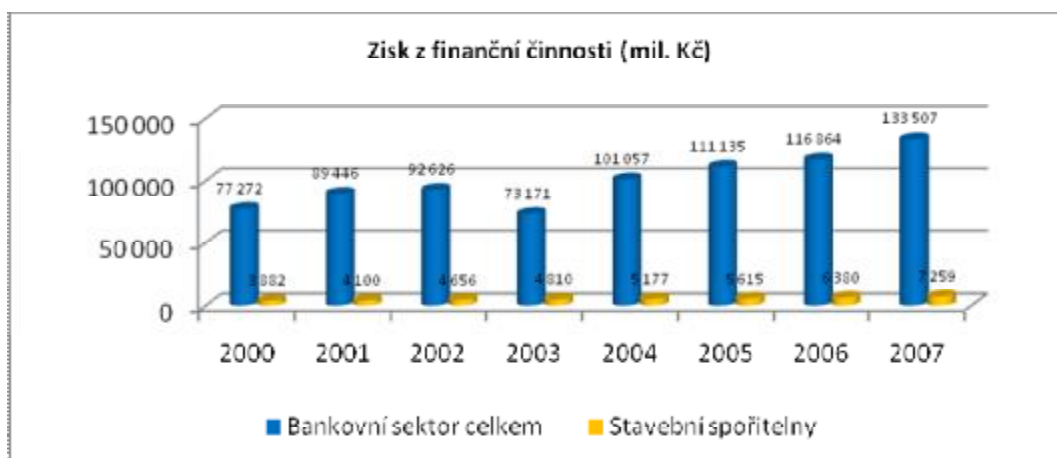
Porovnáme-li vývoj klientských vkladů ve stavebních spořitelkách a v celém bankovním sektoru, i zde zaznamenáváme trvalý nárůst podílu vkladů uložených ve stavebních spořitelkách. V roce 2000 měli klienti uloženo v některé ze šesti stavebních spořitelken více než 110 miliard korun, což činilo 9,1 % všech vkladů v sektoru. V roce 2003 již stoupla tato hodnota s téměř 249 miliardami korun na 14,9 %. V následujících třech letech podíl přesáhl 17 % a rok 2007 byl zakončen 16% podílem vkladů ve stavebních spořitelkách, což znamená téměř 394 miliard korun z celkových 2 459 miliard korun vkladů v českém bankovním sektoru.

Kromě stavebních spořitelken klienti z důvodu nízkých úrokových sazeb nadále preferují spíše vklady na běžných účtech, které vykázaly téměř dvojnásobný přírůstek oproti termínovaným vkladům. Podíly sektorů zůstávají stabilní, vklady obyvatelstva tvoří nadpoloviční většinu všech vkladů na bankovních účtech.

Zisk z finanční činnosti

Stabilní hospodaření bankovního sektoru je dlouhodobě podmíněno především tvorbou zisku z finanční činnosti, tj. z hlavních bankovních činností. Tento zisk by měl vždy minimálně pokrývat vynaložené provozní náklady sektoru a náklady na předcházení rizikům.

Graf č. 5.5.: Zisk z finanční činnosti (mil. Kč)

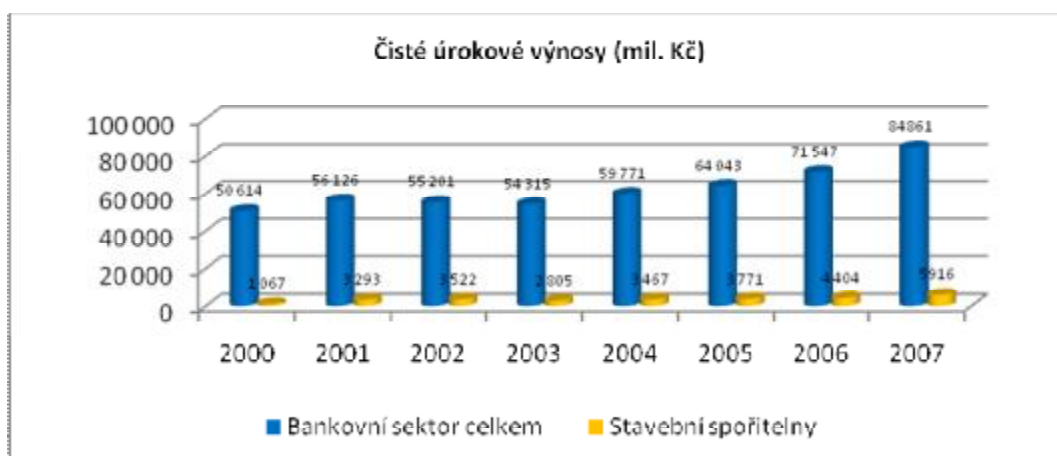


Zisk z finanční činnosti sektoru celkem se v posledním sledovaném roce zvýšil o 14 % na 133,5 miliardy korun, přičemž o stejnou hodnotu se zvýšil i zisk z finanční činnosti sektoru stavebních spořitelů na celkových 7,3 miliardy korun. Podíl zisku z finanční činnosti stavebních spořitelů na bankovním sektoru vykazuje stabilní vývoj. V roce 2000 činil 5 %, v roce 2003 pak 6,6 % a v roce 2007 necelých 5,5 %.

Čisté úrokové výnosy

Z jednotlivých kategorií zisku z finanční činnosti tvoří největší část kategorie čistý úrokový zisk, resp. čisté úrokové výnosy, která je tvořena rozdílem nákladů na úroky a výnosů z úroků. V roce 2007 tvořil čistý úrokový zisk 64 % zisku z finanční činnosti, zatímco v sektoru stavebních spořitelů to bylo dokonce více než 81 % z celkového zisku z finanční činnosti.

Graf č. 5.6.: Čisté úrokové výnosy (mil. Kč)

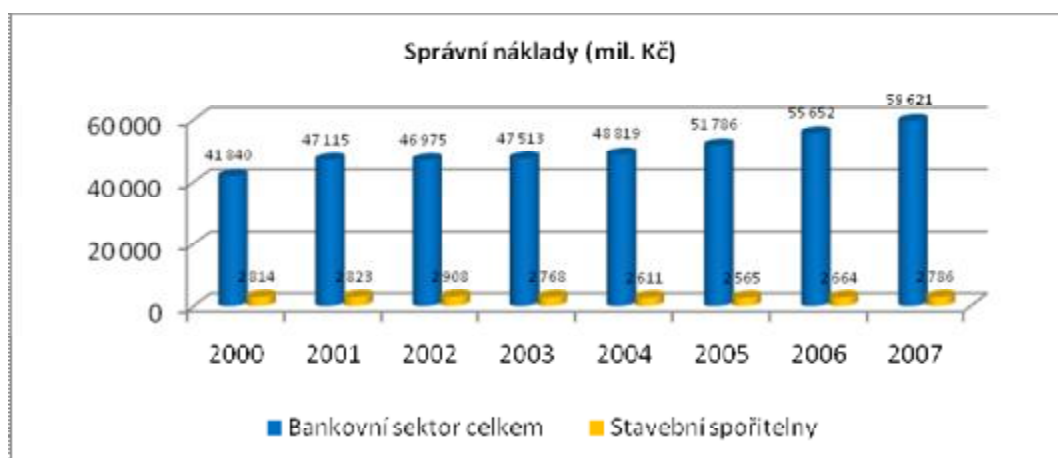


Sektor stavebních spořitelů se podílí na čistých úrokových výnosech bankovního sektoru 7 % s téměř 6 miliardami korun. Podíl sektoru stavebních spořitelů na čistých úrokových výnosech bankovního sektoru trvale roste. V roce 2000 tvořil pouze 2,1 %, v roce 2003 již 5,2 %.

Správní náklady

Správní náklady bankovního sektoru dosáhly v roce 2007 celkové výše téměř 60 miliard korun, což znamená meziroční nárůst o 7 %. Správní náklady stavebních spořitelů činily necelých 2,8 miliardy, což představuje meziroční růst o 4,5 %.

Graf č. 5.7.: Správní náklady (mil. Kč)

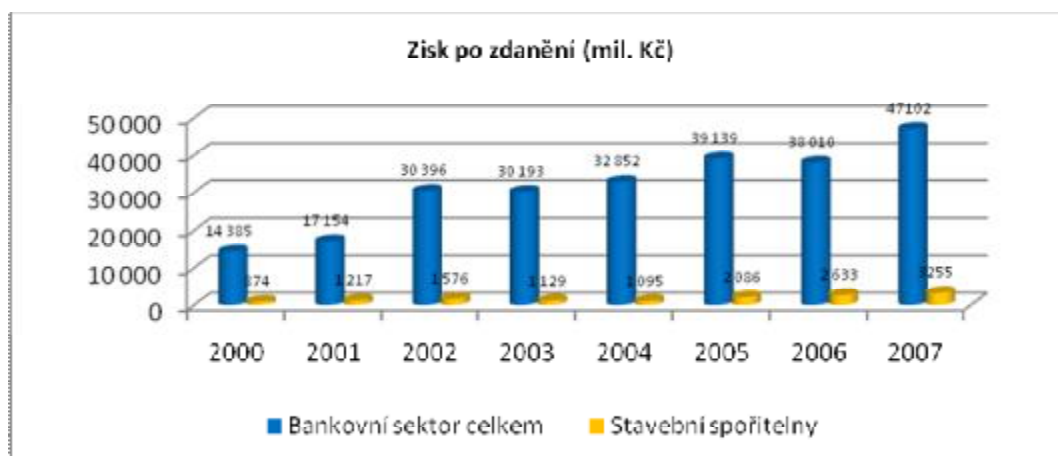


Zatímco správní náklady bankovního sektoru celkem trvale rostou, správní náklady sektoru stavebních spořitelů zůstávají stabilní a jejich podíl na celkových správních nákladech sektoru trvale klesá. V roce 2000 činil tento podíl 6 %, v roce 2003 pak 5,8 % a 4,7 % v roce 2007. Jednou z nejvýznamnějších složek těchto nákladů jsou náklady na zaměstnance.

Zisk po zdanění

Zisk bankovního sektoru po zdanění dosáhl v roce 2007 částky přesahující 47 miliard korun. Zisk sektoru stavebních spořitelů představoval více než 3 miliardy korun, což znamená 6,9 % z celkového čistého zisku bankovního sektoru.

Graf č. 5.8.: Zisk po zdanění (mil. Kč)



Podíl sektoru stavebních spořitelen v jednotlivých letech kolísal. V roce 2000 představoval 6,1 %, v roce 2003 pak 3,7 % a v loňském roce opět vzrostl na téměř 7 %. Meziročně vzrostl zisk bankovního sektoru o 23 %. Stejně tak o 23 % meziročně vzrostl i zisk po zdanění v samotném sektoru stavebních spořitelen.

Nejvýznamnější položku zisku po zdanění tvoří čistý úrokový zisk, který v roce 2007 tvořil 64 % zisku bankovního sektoru a 81 % čistého zisku sektoru stavebních spořitelen.

Počet zaměstnanců

K 31.12.2007 bylo v bankovním sektoru zaměstnáno celkem 41 207 zaměstnanců. Z toho ve stavebních spořitelnách činil počet zaměstnanců 1 742, což představuje 4,2 %. Od roku 2000 tak bankovní sektor zaznamenal nárůst počtu pracovníků teprve podruhé. Od roku 2001 do roku 2005 počet zaměstnanců sektoru stabilně klesal. Naopak, podíl počtu pracovníků stavebních spořitelen na bankovním sektoru až do roku 2006 trvale rostl. V roce 2000 činil 3,6 %, v roce 2006 pak 4,5 %. Poprvé byl zaznamenán pokles právě v roce 2007 na výše zmíněná 4,2 %. Meziroční nárůst počtu zaměstnanců bankovního sektoru v roce 2007 činil 7 %, zatímco ve stavebních spořitelnách pouhá 2 %.

Graf č. 5.9.: Počet zaměstnanců bankovního sektoru a sektoru stavebních spořitelen



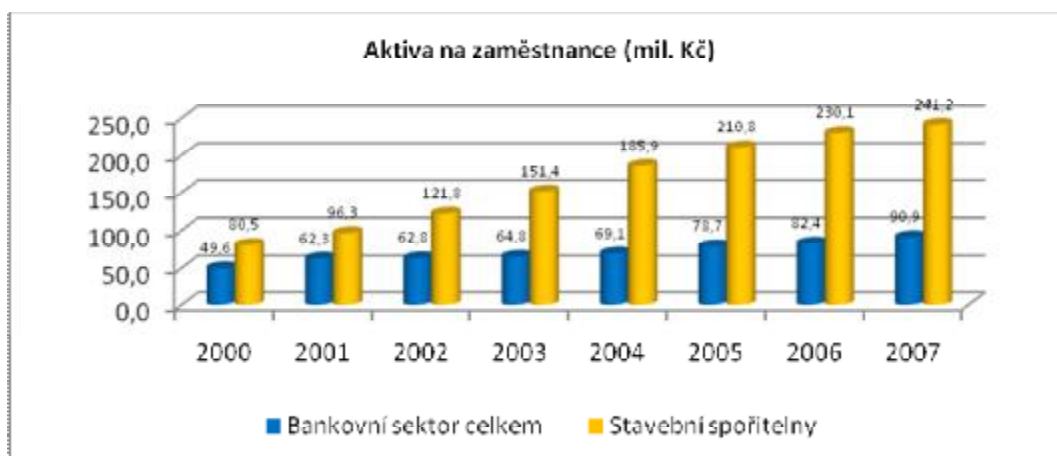
5.3.4. Analýza vybraných poměrových ukazatelů

Porovnání ziskovosti a efektivnosti stavebních spořitelen je znázorněno soustavou vybraných poměrových ukazatelů. Jedná se aktiva na zaměstnance, správní náklady na zaměstnance a zisk na zaměstnance. Dalším sledovaným ukazatelem je kapitálová přiměřenost.

Aktiva na zaměstnance

Tento ukazatel znázorňuje velikost majetku sektoru připadajícího na jednoho zaměstnance sektoru. Porovnáme-li vývoj bankovního sektoru celkem a sektoru stavebních spořitelen musíme konstatovat, že zde jednoznačně vedou stavební spořitelny. Zatímco v roce 2007 na jednoho zaměstnance bankovního sektoru připadala aktiva ve výši 91 miliónů korun, na jednoho zaměstnance sektoru stavebních spořitelen připadala aktiva ve výši 241 miliónů korun, tj. o celých 165 % více. Tuto skutečnost je navíc možné zaznamenat stabilně v celé sledované časové řadě. Již v roce 2000 vykazoval ukazatel aktiva na zaměstnance o 62 % vyšší hodnotu v sektoru stavebních spořitelen oproti bankovnímu sektoru celkem, v roce 2003 to bylo již o 133 % více.

Graf č. 5.10.: Aktiva na zaměstnance (mil. Kč)

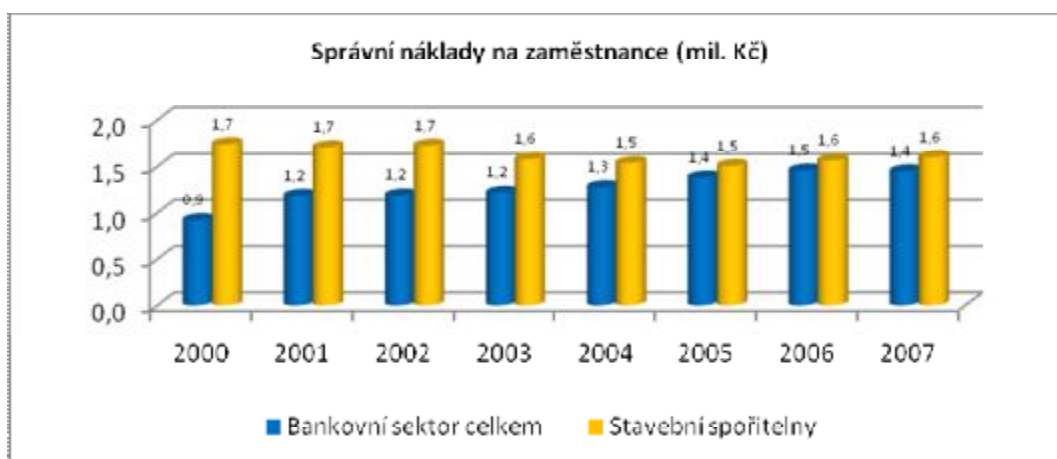


Správní náklady na zaměstnance

Dalším ukazatelem měřícím efektivitu hospodaření jsou správní náklady vynaložené na jednoho zaměstnance sektoru. Zde je situace opačná.

Jak vyplývá z provedených výpočtů, správní náklady vynaložené v sektoru stavebních spořitelen v průměru převyšují náklady vynaložené na jednoho zaměstnance v celém bankovním sektoru. V roce 2000 bylo bankami v celém sektoru vynaloženo na jednoho zaměstnance v průměru 920 tisíc korun ročně, v sektoru stavebních spořitelen to bylo 1 740 tisíc korun.

Graf č. 5.11.: Správní náklady na zaměstnance (mil. Kč)



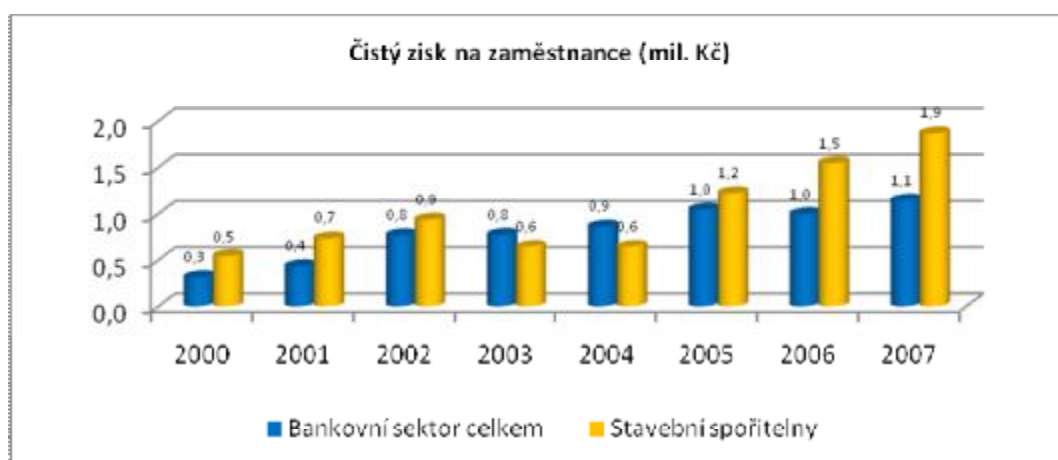
V roce 2003 vynaložil celý sektor v průměru 770 tisíc korun a stavební spořitelny 1 580 tisíc, což je dvojnásobek. V roce 2007 se tato disproporce již sice významně snížila,

nicméně stále zůstává 1 450 tisíc korun vynaložených v bankovním sektoru nižší hodnotou než 1 600 tisíc korun vynaložených samotnými stavebními spořitelny, což představuje rozdíl ve výši 10,5 %.

Čistý zisk na zaměstnance

I přes vysoké správní náklady na zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen oproti bankovnímu sektoru celkem překonávají stavební spořitelny bankovní sektor v ukazateli čistý zisk na zaměstnance, a to s mírnými výkyvy v letech 2003 a 2004 stabilně po celé sledované období.

Graf č. 5.12.: Čistý zisk na zaměstnance (mil. Kč)



V roce 2000 činil čistý zisk na jednoho zaměstnance bankovního sektoru 320 tisíc korun, zatímco na jednoho zaměstnance sektoru stavebních spořitelen 540 tisíc korun. V roce 2002 vzrostl zisk sektoru celkem na 770 tisíc korun, zatímco v sektoru stavebních spořitelen na 940 tisíc korun. V roce 2007 bankovní sektor vydělal v průměru 1 140 tisíc korun připadajících na jednoho zaměstnance, sektor stavebních spořitelen však vzrostl již na 1 870 tisíc korun, což představuje o 63,5 % vyšší zisk na jednoho zaměstnance sektoru stavebních spořitelen v porovnání s celým českým bankovním sektorem.

Dalším důležitým ukazatelem pečlivě sledovaným Českou národní bankou v rámci celého bankovního sektoru je **kapitálová přiměřenost**. Kapitálová přiměřenost je vyjádřena poměrem kapitálu a rizik, kterým je daný subjekt vystaven. Tento poměr by měl být natolik dostatečný, aby pokryl případné ztráty, které by mohly vyplynout z podnikatelských aktivit jednotlivých subjektů na trhu. Kapitálová přiměřenost tedy

vyjadřuje odolnost bankovního sektoru vůči případným šokům a je měřena poměrem kapitálu a rizikově vážených aktiv. Legislativně stanovená minimální hranice pro všechny subjekty na českém bankovním trhu je 8 %. Všechny bankovní subjekty, jak univerzální banky, tak i stavební spořitelny, tuto podmínku pochopitelně trvale splňují.

Shrnutí kapitoly 5.3.

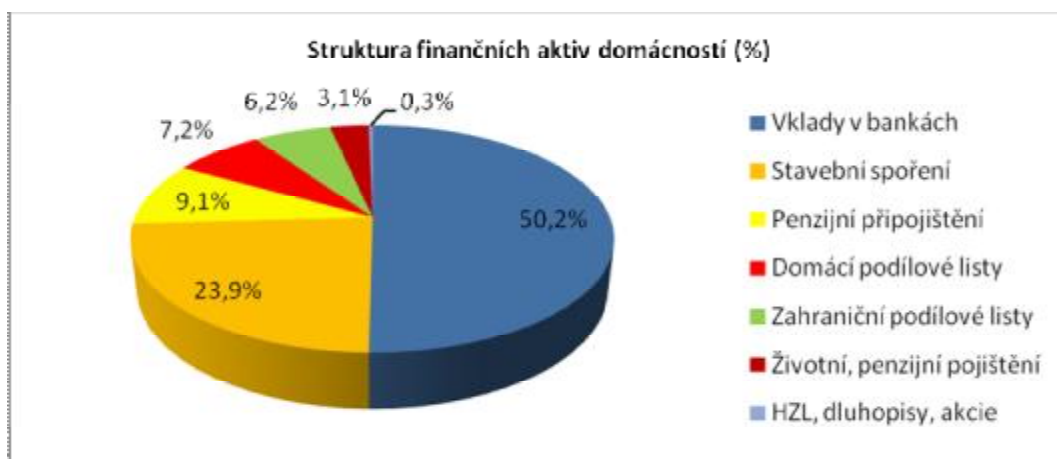
- ✚ V roce 2007 Česká národní banka reagovala na růst inflace zpřísněním měnové politiky a zvýšila úrokové sazby u dvoutýdenní repo sazby až o celkových 100 bazických bodů z 2,5 % na 3,5 % na konci roku. V únoru 2008 činila 2T reposazba 3,75 %. Úrokové sazby budou nadále stabilní.
- ✚ Bankovní sektor v České republice je tvořen 24 bankami, z toho šest subjektů jsou specializované banky – stavební spořitelny. Dále zde působí 13 poboček zahraničních bank. Finanční zdraví a finanční stabilita bankovního systému je hodnocena souborem indikátorů finanční stability vytvořeným Mezinárodním měnovým fondem.
- ✚ V roce 2007 se stavební spořitelny podílely svými aktivy s částkou 420,1 miliard korun na aktivech celého bankovního sektoru v hodnotě 3 746 miliard korun podílem 11,2 %, přičemž podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě trvale rostl.
- ✚ Stavební spořitelny ke konci roku 2007 evidovaly pohledávky za klienty ve výši 181,7 miliard korun, což tvoří 9,8 % bilančního stavu pohledávek za klienty celého českého bankovního sektoru ve výši 1 851 miliard korun. Podíl stavebních spořitelen v celé sledované časové řadě vykazoval trvalý růst.
- ✚ Ke konci roku 2007 bylo ve stavebních spořitelnách uloženo 393,9 miliard korun klientských vkladů, což znamená 16 % bilančního stavu vkladů celého bankovního sektoru ve výši 2 459 miliard korun. Také u tohoto ukazatele podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě trvale rostl.
- ✚ Podíl na zisku z finanční činnosti sektoru stavebních spořitelen na zisku z finanční činnosti celého bankovního sektoru v roce 2007 dosáhl 5,4 % s částkou 7,3 miliardy korun. Podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě kolísá na úrovni 4,6 až 6,6 %.

- ✚ Čisté úrokové výnosy stavebních spořitelen dosáhly v roce 2007 hodnoty přesahující 5,9 miliardy korun, což znamená 7 % z 84,8 miliard korun vykázaných celým bankovním sektorem. Podíl stavebních spořitelen v čistých úrokových výnosech ve sledované časové řadě trvale rostl.
- ✚ V roce 2007 vynaložily stavební spořitelny dohromady 2,8 miliardy korun správních nákladů, tj. nákladů na svůj provoz, což znamená 4,7 % z celkové hodnoty bankovního sektoru ve výši 59,6 miliard korun. Podíl nákladů na provoz vynaložených stavebními spořitelny ve sledované časové řadě trvale klesal.
- ✚ Zisk po zdanění vykázaný sektorem stavebních spořitelen činil za rok 2007 celkem 3,3 miliardy korun, což představuje 6,9 % z celkového zisku bankovního sektoru ve výši 47,1 miliardy korun. Podíl čistého zisku stavebních spořitelen ve sledované časové řadě kolísal od 3,3 do 6,9 %.
- ✚ K 31.12.2007 bylo ve stavebních spořitelnách zaměstnáno 1742 zaměstnanců, což je 4,2 % zaměstnanců celého bankovního sektoru (41 207 pracovníků). Podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě kolísal od 3,6 do 4,5 %.
- ✚ Aktiva na jednoho zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen představovala ke konci roku 2007 v průměru 241 miliónů korun, což je o 165 % více než průměrná aktiva na jednoho zaměstnance v celém bankovním sektoru (91 mil. Kč). Ve sledované časové řadě zaznamenaly stavební spořitelny s jedinou výjimkou v roce 2001 významně vyšší podíl aktiv na zaměstnance než celý bankovní sektor a sice v rozmezí 49 až 179 %.
- ✚ Správní náklady stavebních spořitelen na jednoho zaměstnance byly v roce 2007 s částkou 1 600 tisíc korun naopak vyšší než správní náklady celého bankovního sektoru o 10,5 %. Vyšší náklady na jednoho zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen byly vykazovány po celou sledovanou časovou řadu s jedinou výjimkou v roce 2004.
- ✚ Čistý zisk na jednoho zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen ve výši 1,87 miliónů korun byl za rok 2007 vyšší o 63,5 % než zisk na zaměstnance vykázaný celým bankovním sektorem. Podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě kolísal, přičemž ve většině případů byl nad hranicí průměru bankovního sektoru jako celku.
- ✚ Legislativně stanovená minimální hranice kapitálové přiměřenosti pro všechny subjekty v bankovním sektoru je 8 %.

5.4. ANALÝZA VÝVOJE TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Za zhruba patnáctiletou existenci stavebního spoření v České republice došlo k úspěšnému zařazení tohoto finančního produktu mezi nejčastěji používané nástroje financování bytových potřeb domácností.

Graf č. 5.13.: Struktura finančních aktiv domácností v roce 2006 (%)



Produkt stavebního spoření již využívá 55 % občanů ČR. Za celou dobu své existence poskytly stavební spořitelny 1,46 miliónu úvěrů na bydlení v celkové hodnotě téměř 334 miliard korun. Zájem o stavební spoření lze vyjádřit také strukturou aktiv domácností. Z grafu⁹⁷ je zřejmé, že stavební spoření na konci roku 2006 tvořilo 23,9 % úspor domácností.

5.4.1. Analýza vývoje obchodních ukazatelů

Analýza vybraných obchodních ukazatelů je zpracována v časové řadě deseti let od roku 1997 do roku 2007. Zdrojovými daty jsou oficiální data zveřejňovaná Ministerstvem financí ČR.⁹⁸ Je třeba uvést, že data uvedená v této kapitole se mohou mírně lišit od dat prezentovaných v předchozí kapitole. Důvodem je, že data o bankovním sektoru jako celku včetně sektoru stavebních spořitelén byla čerpána ze zdrojů České národní banky, kdežto

⁹⁷ Zpráva o finanční stabilitě 2006, Česká národní banka, Praha 2007

⁹⁸ Ministerstvo financí ČR, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 31. 12. 2007, Praha 2008

data o obchodním vývoji trhu stavebního spoření ze statistik zpracovávaných ministerstvem financí. Případné odchylky jsou způsobeny lehce odlišnou metodikou zpracování dat. Jejich vliv však byl vyhodnocen jako zanedbatelný pro výsledky této práce. Nejsou proto nijak zohledněny ani komentovány.

Mezi nejdůležitější obchodní ukazatele sektoru patří počty smluv o stavebním spoření, a to jak smlouvy nově uzavřené v daném časovém období (roce), tak počet platných smluv evidovaných jednotlivými subjekty na trhu celkem. Neméně důležitým ukazatelem je průměrná cílová částka obchodů stavebního spoření, protože od cílové částky se odvíjejí vklady klientů a sjednaná cílová částka tak generuje finanční zdroje stavebních spořitel. Obchody stavebního spoření jsou první částí hlavního businessu tohoto trhu. Druhou, stejně významnou částí, jsou pak úvěrové obchody, a to jak jejich počty, tak samozřejmě i objemy ve finančním vyjádření. Úvěrové obchody stavebních spořitel se dělí na přidělené úvěry, na které má klient nárok vyplývající z jeho „členství v kolektivu klientů stavební spořitelny“, tak překlenovací úvěry (meziúvěry), které pomáhají řešit klientovi jeho situaci dříve, než mu vznikne zákonný nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Vývoj počtu smluv o stavebním spoření

Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 – 2003 měl stoupající tendenci, což bylo způsobeno

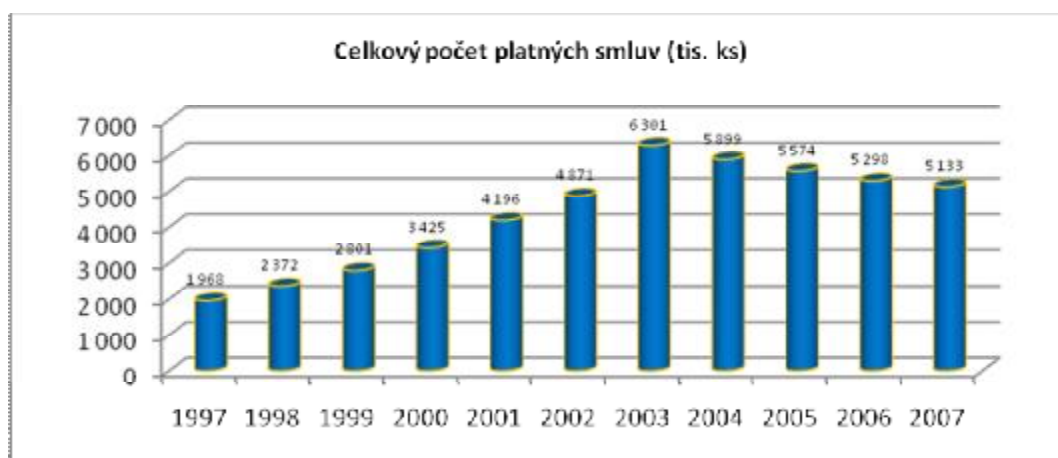
- ✚ růstem povědomí o výhodách stavebního spoření
- ✚ zaváděním nových tarifů stavebního spoření, které spočívají ve výhodnějších podmínkách pro poskytování úvěrů, nižší úrokové sazby úvěrů, snížení úrokových marží stavebních spořitel
- ✚ poklesem úrokových sazeb v ekonomice a tedy zvýšením atraktivity stavebního spoření, neboť efektivní výnos ze stavebního spoření pro klienta zůstává zachován, přičemž výnos možných alternativních investic klesá
- ✚ úpravou legislativních podmínek, tj. novelou zákona o stavebním spoření platnou od 1. 1. 2004

Zejména zmíněná změna zákona způsobila prudký nárůst zájmu o stavební spoření v roce 2003, kdy bylo uzavřeno celkem 2,1 miliónu nových smluv o stavebním spoření. Mnozí potenciální zájemci o stavební spoření uspíšili své rozhodnutí a uzavřeli smlouvu dříve, než vstoupila změna zákona v platnost, aby si zajistili výhodnější podmínky pro výplatu

státní podpory, které byly platné před novelou zákona. Po roce 2003 došlo k výrazné redukci nově uzavíraných smluv a změně struktury nových obchodů. Významný podíl v nových obchodech tvoří navýšení cílové částky, již dříve uzavřených smluv o stavebním spoření tak, aby si klienti zachovali výhodnější podmínky smlouvy platné ještě před novelou zákona.

Novelizace zákona o stavebním spoření platná od 1. 1. 2004, která snížila výhodnost spořicí fáze produktu, systém stavebního spoření velmi ovlivnila. Od roku 2004 došlo k poklesu počtu nově uzavíraných smluv a tím ke snížení počtu vstupu nových klientů do systému.

Graf č. 5.14.: Vývoj celkového počtu platných smluv o stavebním spoření (tis. ks)



Vývoj celkového počtu platných smluv na českém trhu stavebního spoření ukazuje následující graf. Z něho je zřejmé, že zatímco v roce 1997 bylo na českém trhu 1,97 miliónů aktivních smluv o stavebním spoření, v roce 2007 toto číslo vzrostlo na 5,1 miliónů, tj. o 161 % v průběhu sledované časové řady deseti let.

Vývoj průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření

Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření trvale roste, což je logické vzhledem k růstu kupní síly domácností i vzhledem k růstu cen, za které lze bytové potřeby uspokojovat. Zatímco v roce 1997 činila 143,2 tisíc korun, o deset let později v roce 2007 již téměř 285 tisíc korun, což znamená nárůst ve sledovaném časovém období o téměř 100 %.

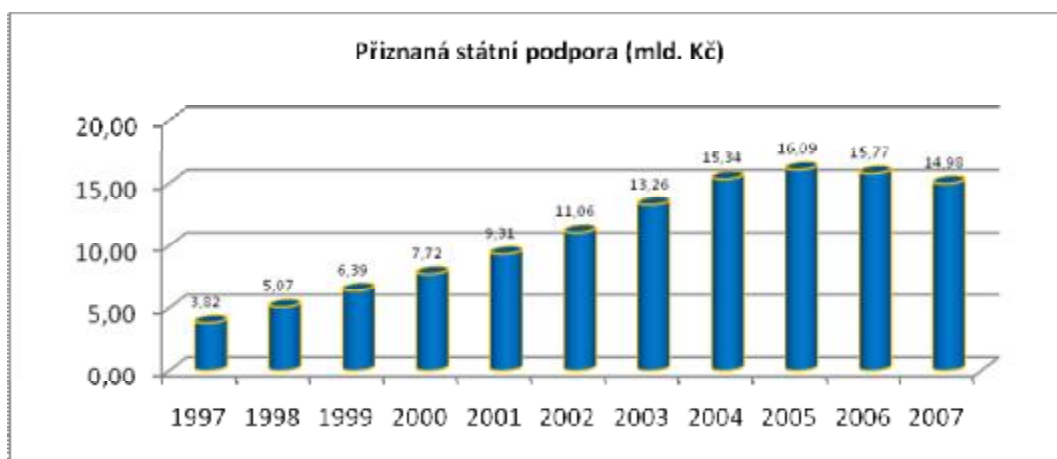
Graf č. 5.15.: Vývoj průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření (tis. Kč)



Vývoj přiznané státní podpory

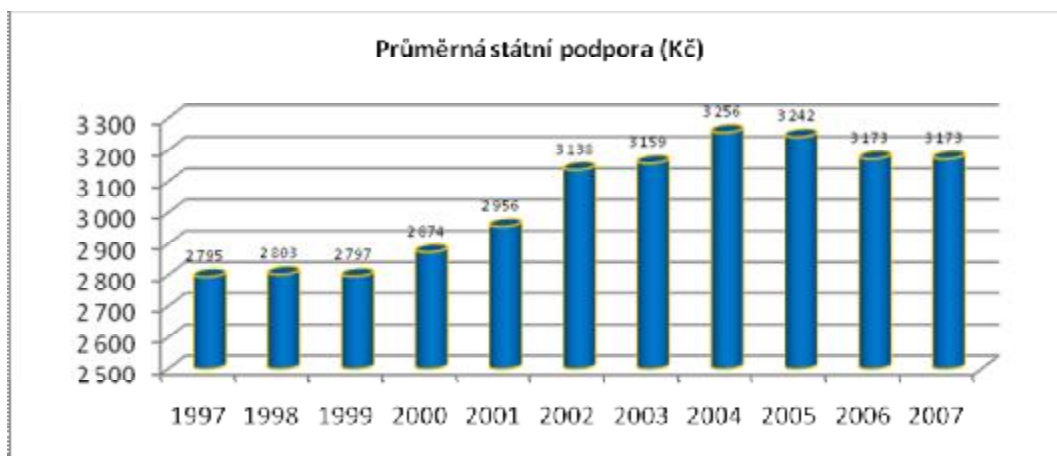
Státní podpora stavebního spoření je efektivním nástrojem podpory bytové výstavby. S růstem počtu účastníků se zvyšoval objem vyplácených záloh státní podpory. Od roku 2004 také dochází ke změně portfolia smluv o stavebním spoření. Roste podíl těch, které byly uzavřeny po 1. 1. 2004. Ke konci roku 2007 činil podíl těchto smluv více než 30 % a logicky se bude dále zvyšovat. V roce 2005 byl objem státní podpory zřejmě nejvyšší, když přesáhl hranici 16 miliard korun.

Graf č. 5.16.: Vývoj přiznané státní podpory stavebního spoření (mld. Kč)



Vzhledem k novele zákona o stavebním spoření přijaté k 1. 1. 2004, která snížila státní podporu za maximálních 4 500 Kč na účastníka ročně na 3 000 Kč, lze v následujících letech očekávat pokles výdajů na státní podporu k hranici cca 11 miliard korun ročně.

Graf č. 5.17.: Vývoj průměrné státní podpory na jednu smlouvu (Kč)

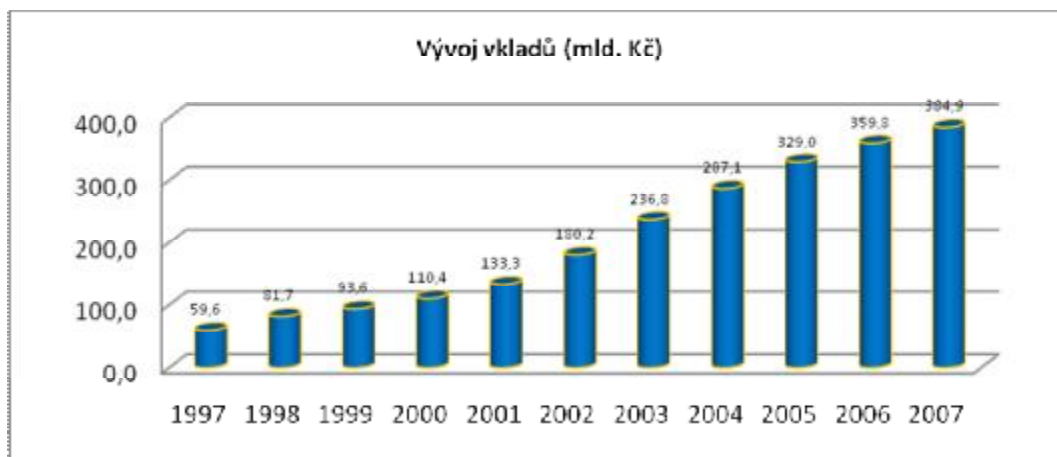


Průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu o stavebním spoření ve sledované časové řadě mírně rostla z 2 795 Kč v roce 1997 na 3 173 Kč v roce 2007.

Vývoj vkladů klientů stavebních spořitelen

Vývoj vkladů klientů stavebních spořitelen (bilanční stav ke konci kalendářního roku) ve sledované časové řadě trvale roste. Zatímco v roce 1997 měli klienti ve stavebních spořitelkách uloženo 59,5 miliardy korun, v roce 2007 to bylo již téměř 385 miliard korun, což znamená nárůst o 546 % za deset let. Vklady klientů generují zdroje stavebních spořitelen pro následné poskytování úvěrů na bytové potřeby.

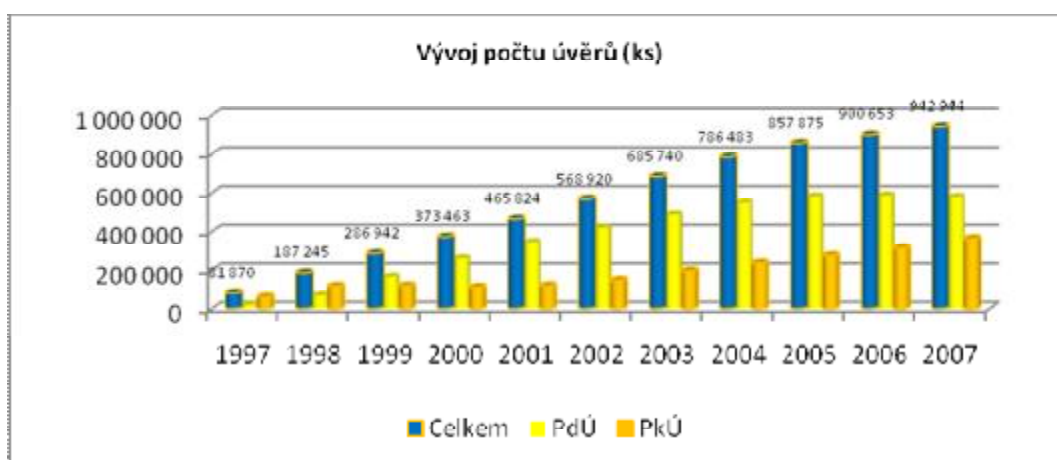
Graf č. 5.18.: Vývoj vkladů klientů ve stavebních spořitelkách (mld. Kč)



Vývoj úvěrových obchodů

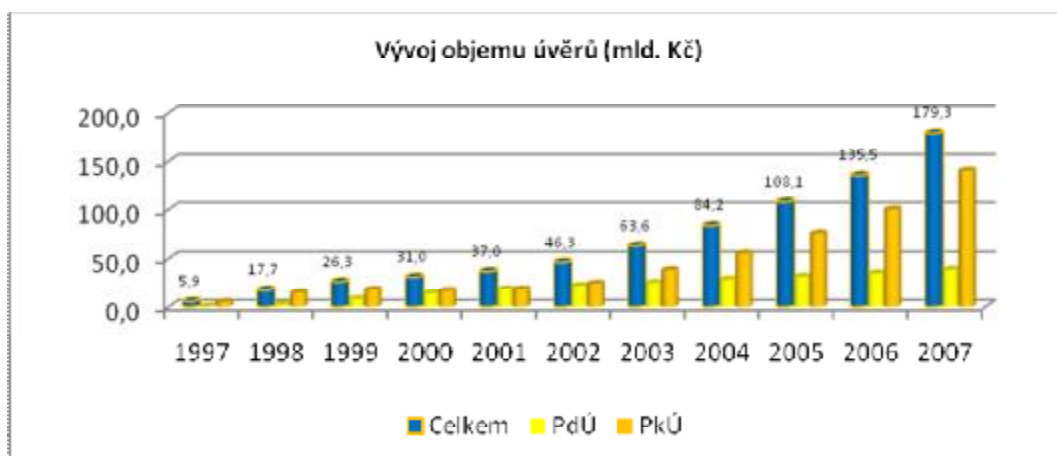
Vývoj úvěrových obchodů stavebních spořitelen je od roku 2000 velmi dynamický. Charakteristickým prvkem je vysoký podíl klientů, kteří využívají překlenovací úvěry, což znamená, že většina klientů čerpajících úvěr chce řešit své bytové potřeby mnohem dříve, než jim vznikne zákonný nárok a využívá tak meziúvěrů, které poskytují bez výjimky všechny subjekty na trhu. Graf znázorňuje počet úvěrů evidovaných v bilancích stavebních spořitelen vždy ke konci daného kalendářního roku. K 31. 12. 2007 dosáhl počet úvěrů již téměř 943 tisíc. Zároveň významně roste i průměrná výše úvěru a doba splatnosti.

Graf č. 5.19.: Vývoj počtu úvěrových obchodů stavebních spořitelen (ks)



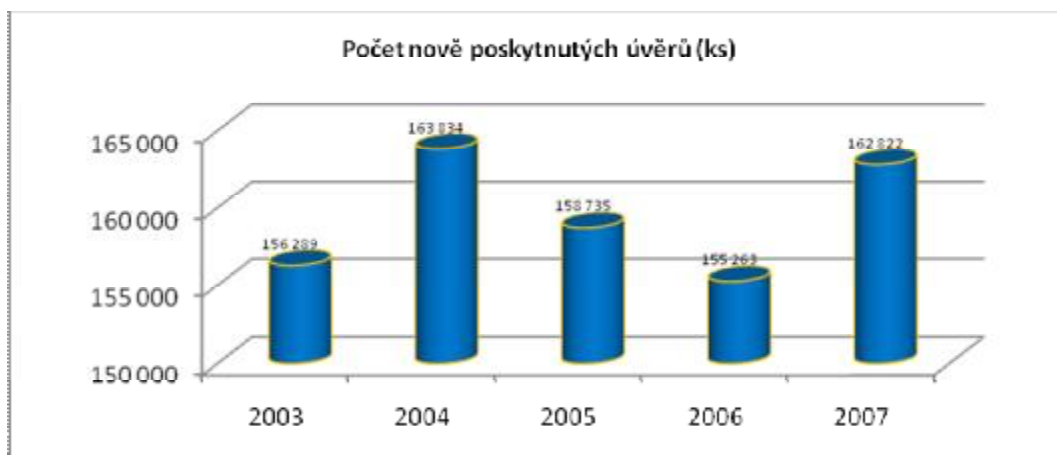
Podíváme-li se na vývoj objemu úvěrových obchodů v jednotlivých letech (bilanční stav ke konci kalendářního roku), i zde je zřetelný trvalý nárůst po celé sledované období. K 31. 12. 1997 byly stavebními spořitelkami poskytnuty úvěry v celkové výši necelých šest miliard korun, ke konci roku 2007 to bylo již 180 miliard korun za dobu existence stavebního spoření. Z tohoto objemu poskytnutých úvěrů připadá 21 % na úvěry ze stavebního spoření a 78 % na úvěry překlenovací, které tak tvoří téměř čtyři pětiny objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelkami.

Graf č. 5.20.: Vývoj objemu úvěrových obchodů stavebních spořitelen (mld. Kč)

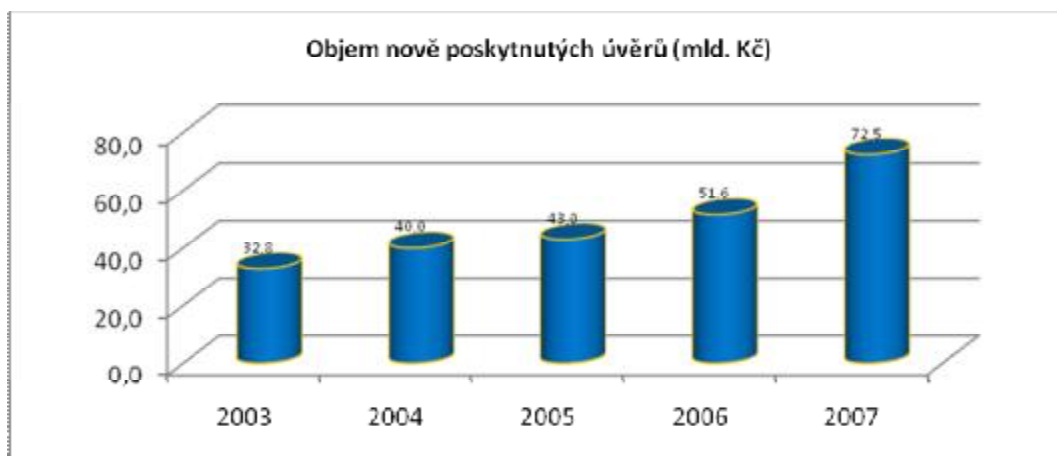


Podíváme-li se na počet a objem nově poskytnutých úvěrů stavebními spořitelkami v jednotlivých letech v časové řadě pěti let, vidíme, že v roce 2007 poskytly stavební spořitelny klientům 72,5 miliardy korun v podobě účelových úvěrů na bydlení, což znamenalo 40% nárůst počtu oproti roku 2006. Počet nových úvěrů ukazuje, nakolik klienti stavební spoření využívají, i když si půjčují menší finanční částky, než je tomu například u hypoték. V roce 2007 poskytly stavební spořitelny 162 822 úvěrů, přičemž větší část tradičně tvoří úvěry překlenovací (meziúvěry). Z grafu je patrné, že v posledních pěti letech bylo vždy poskytnuto více než 150 tisíc úvěrů, což znamená, že každoročně více než 150 tisíc domácností zvýší svůj standard bydlení díky stavebnímu spoření. Vysoký počet úvěrů ukazuje dostupnost úvěru pro širší vrstvy obyvatelstva a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.

Graf č. 5.21.: Vývoj počtu nově poskytnutých úvěrů stavebních spořitelen (ks)



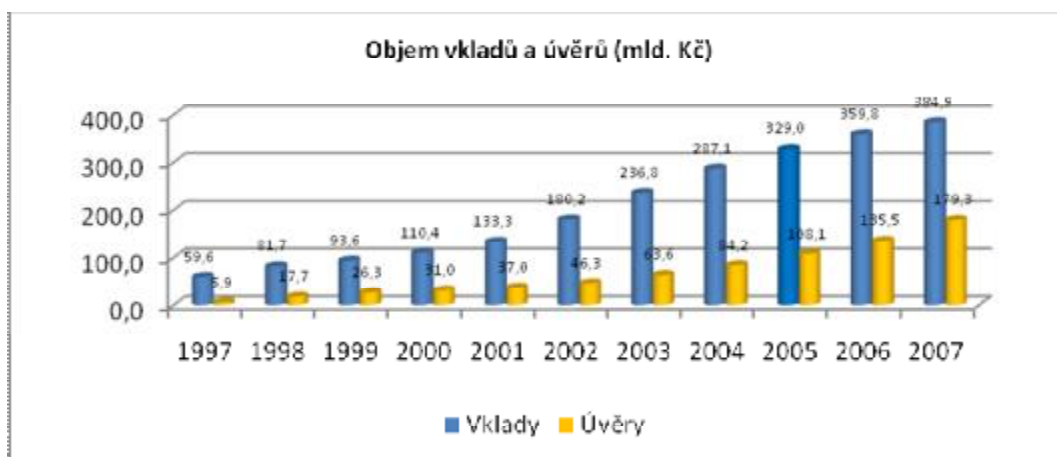
Graf č. 5.22.: Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů stavebních spořitelén (mld. Kč)



Vývoj salda vkladových a úvěrových účtů

Z grafu je patrný dynamický růst jak objemu vkladů, tak objemu úvěrů, přičemž růst vkladů předbíhá růst objemu úvěrů. To je zcela v souladu s principy stavebního spoření, neboť úvěr ze stavebního spoření i překlenovací úvěr bývá až s určitým časovým zpožděním po začátku spoření.

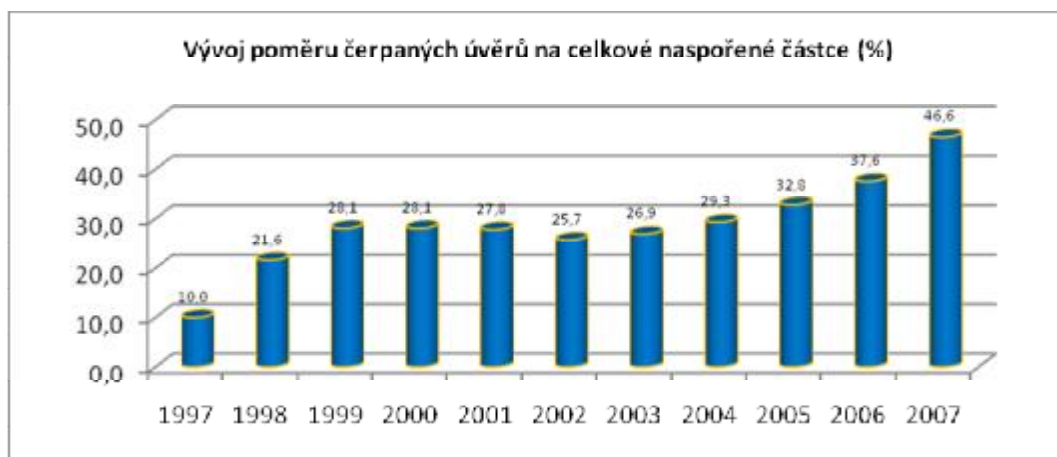
Graf č. 5.23.: Vývoj objemu vkladů a úvěrů účastníků stavebního spoření (mld. Kč)



Ustálení rovnováhy mezi vklady a úvěry trvá v systému stavebního spoření několik let. Díky vysokému objemu nových smluv mezi roky 2001 až 2003 a z toho vyplývajícimu vysokému objemu vkladů účastníků se doba ustálení rovnováhy mezi vklady a úvěry na trhu prodlužuje. I přesto se však trvale zvyšuje poměr čerpaných úvěrů na celkové

naspořené částce. V roce 1997 klienti stavebních spořitelen čerpali v podobě úvěrů 10 % z celkové naspořené částky, v roce 2004 to bylo již 29 % a v roce 2007 pak více než 46 %.

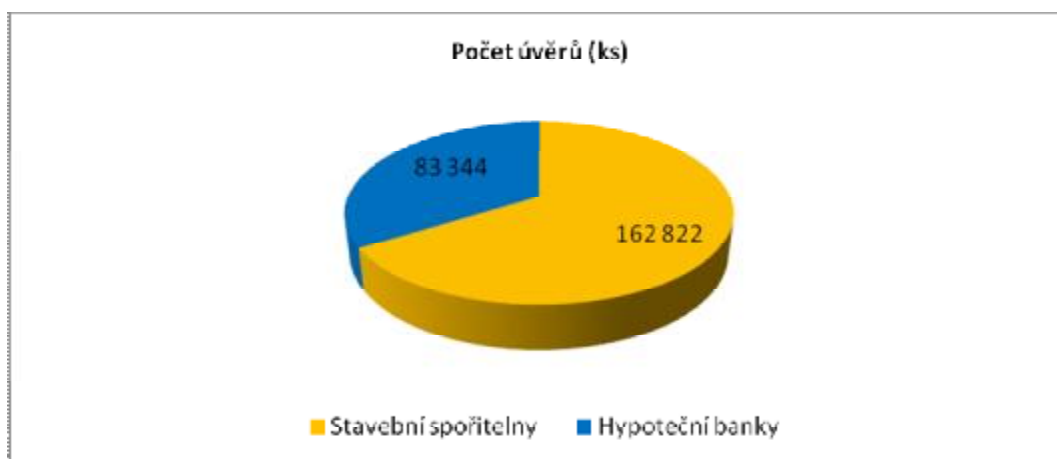
Graf č. 5.24.: Vývoj poměru čerpaných úvěrů ze stavebního spoření na vkladech (%)



5.4.2. Stavební spoření a podpora bytové výstavby

Cílem této kapitoly je analýza plnění základního cíle systému stavebního spoření, který je jedním z pilířů státní bytové politiky. Úvěry poskytované stavebními spořitelny jsou nejčastěji využívaný produkt na uspokojování bytových potřeb v České republice. Stavební spořitelny poskytly v roce 2007 dvakrát více úvěrů na bytové potřeby, tj. 162 822 kusů, zatímco hypoteční banky uspokojily úvěrem 83 344 domácností. Opačný je poměr v objemu úvěrových obchodů, kdy stavební spořitelny poskytly 72,5 miliard korun a hypoteční banky dohromady 142,3 miliardy korun.

Graf č. 5.25.: Počet úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních bank v roce 2007 (ks)



Graf č. 5.26.: Objem úvěrů stavebních spořitelen a hypotečních bank v roce 2007 (mld. Kč)



Úvěry poskytované stavebními spořitelny jsou charakteristické širokým spektrem využití. Stavební spoření je využíváno nejen k financování nových bytů, ale i k jejich rekonstrukci a modernizaci. Struktura poskytovaných úvěrů dle účelovosti měřená objemem vyplacených finančních prostředků je dle Asociace stavebních spořitelen následující:

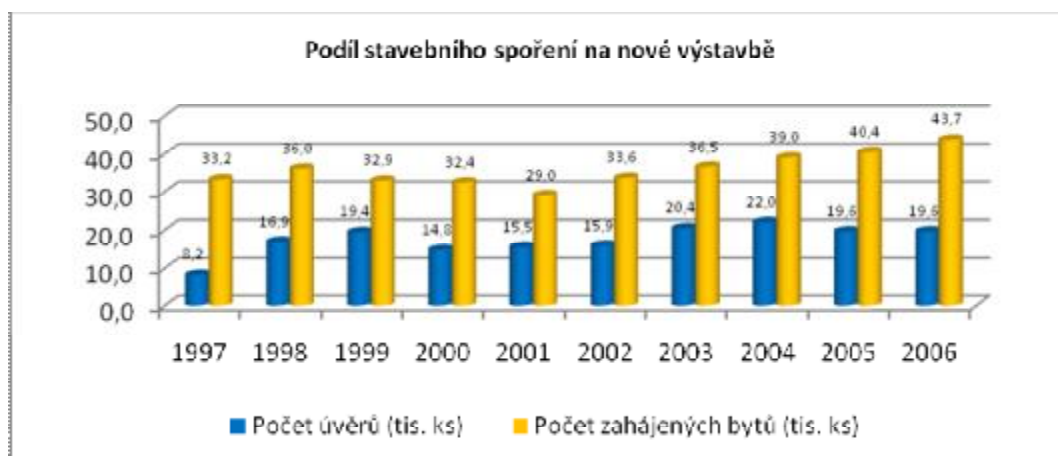
- ✚ Nové byty a rodinné domy 19 %
- ✚ Koupě bytu nebo rodinného domu 35 %
- ✚ Rekonstrukce a modernizace 34 %
- ✚ Ostatní 12 %

Dle Asociace českých stavebních spořitelen je na výstavbu nových bytů použita pouze část poskytovaných úvěrů ve výši 19 %. Avšak i tato část je velmi významná. Z porovnání počtu úvěrů poskytnutých na novou výstavbu s počtem nově zahájených staveb nových bytových jednotek podle statistiky ČSÚ je patrný podíl stavebního spoření na financování nové výstavby. Stavební spoření pomáhá financovat zhruba každou druhou novostavbu v ČR.⁹⁹

Následující graf ilustruje vývoj podílu stavebního spoření na nové výstavbě za léta 1997 až 2006.

⁹⁹ Asociace českých stavebních spořitelen, Praha 2007

Graf č. 5.27.: Podíl stavebního spoření na nové výstavbě 1997 až 2006



*Počet úvěrů na financování výstavby (tis. ks) a počet zahájených výstaveb bytů (tis. ks)*¹⁰⁰

V roce 2007 bylo dokončeno 41 650 nových bytů a stavební spořitelny poskytly 23 339 úvěrů za účelem výstavby bytů a domů, což představuje 56 %. Jinými slovy, jen v roce 2007 využilo 56 % občanů, kteří si pořídili nové bydlení, produkt stavebního spoření.

Velmi důležitým účelem financování je modernizace bytového fondu. Díky nabídce, která neomezuje výši úvěrů a zachovává výhodné podmínky i pro nižší objemy, jsou úvěry poskytované stavebními spořitelkami využitelné i pro méně bonitní vrstvy obyvatel. Stavební spoření tak významně přispívá k rekonstrukci a modernizaci bytového fondu v menších městech a na venkově, čímž přispívá také k podpoře cílů regionální politiky státu.

5.4.3. Stavební spoření a makroekonomická stabilita státu

Stavební spoření díky své konstrukci významně přispívá k dlouhodobé stabilizaci finanční situace domácností. Asociace stavebních spořitelen definovala následující efekty příspěvků stavebního spoření k makroekonomické stabilitě státu:¹⁰¹

1) Velmi nízké kreditní riziko úvěrů, neboť většina překlenovacích úvěrů je čerpána po určité době spoření, což umožňuje předem prověřit platební morálku klientů a zaručuje nízkou hladinu selhání klientů při splácení úvěru.

¹⁰⁰ Asociace českých stavebních spořitelen, Praha 2007

¹⁰¹ Asociace českých stavebních spořitelen, Praha 2007

- 2) Stabilita domácností v případě výkyvů na finančních trzích, neboť díky pevným úrokovým sazbám úvěrů do doby jejich splatnosti umí domácnosti správně ocenit své budoucí peněžní toky a tudíž výkyvy na finančních trzích nenaruší jejich plánovaný rozpočet.
- 3) Tvorba základního kapitálu na bydlení pro následné generace, neboť stavební spoření je rozšířeným produktem pro tvorbu vstupního kapitálu pro budoucí bydlení dětí, na který lze navázat pro klienta výhodnými úvěrovými podmínkami.
- 4) Podpora stability domácností ve stáří, protože prostřednictvím uspokojení bytových potřeb v produktivním věku dochází ke snížení finančních nároků v důchodovém věku.

Kromě toho přispívají k makroekonomické stabilitě další efekty:

- 5) Systém stavebního spoření je méně citlivý na neočekávané šoky na finančních trzích, neboť stavební spořitelny mají velký objem úvěrů krytý i jinými formami zajištění, než jsou nemovitosti. Proto např. v případě negativního vývoje cen nemovitostí není citlivost na zvýšení ztrát z kreditního rizika tak vysoká jako např. u hypotečních bank.
- 6) Systém stavebního spoření podporuje svými výhodnými podmínkami spořivost domácností, což má pozitivní vliv na inflaci a chování klientů ve smyslu tlaku na „smysluplné“ využití nakumulovaných prostředků.

Shrnutí kapitoly 5.4.

- ✚ Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 – 2003 měl stoupající tendenci, změna zákona způsobila prudký nárůst zájmu o stavební spoření v roce 2003, kdy bylo uzavřeno celkem 2,1 miliónu nových smluv o stavebním spoření. Z analýzy vývoje celkového počtu platných smluv je zřejmé, že k 31. 12. 2007 bylo na českém trhu 5,1 miliónů aktivních smluv o stavebním spoření.
- ✚ Průměrná cílová částka stabilně roste a ke konci roku 2007 činila 285 tisíc korun.
- ✚ Vzhledem k novele zákona o stavebním spoření přijaté k 1. 1. 2004, která snížila státní podporu za maximálních 4 500 Kč na účastníka ročně na 3 000 Kč, lze v následujících letech očekávat pokles výdajů na státní podporu k hranici cca 11 miliard korun ročně.
- ✚ Vklady klientů trvale rostou. Vklady generují zdroje pro poskytování úvěrů. Objem vkladů ke konci roku 2007 činil téměř 385 miliard korun.

- ✚ Stavební spořitelny mají ve svých bilancích evidováno téměř 943 tisíc úvěrů v celkovém objemu 180 miliard korun.
- ✚ Vývoj salda vkladů a úvěrů ukazuje, že vývoj vkladů stále předbíhá vývoj úvěrů, což odpovídá principům stavebního spoření. Poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce se však stabilně zvyšuje a k 31. 12. 2007 přesáhl 46 %.
- ✚ Stavební spořitelny poskytly v roce 2007 dvakrát více úvěrů na bytové potřeby (162 822 kusů v objemu 72,5 miliard korun) než hypoteční banky (83 344 kusů v objemu 142,3 miliardy korun). Vysoký počet úvěrů ukazuje dostupnost úvěru pro širší vrstvy obyvatelstva a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.
- ✚ Stavební spoření pomáhá financovat každou druhou novostavbu v ČR. V roce 2007 bylo dokončeno 41 650 nových bytů a stavební spořitelny poskytly 23 339 úvěrů za účelem výstavby bytů a domů, což představuje 56 %. Úvěry stavebních spořitelien jsou využitelné i pro méně bonitní vrstvy obyvatel za účelem modernizace bytového fondu. ´
- ✚ Stavební spoření díky své konstrukci významně přispívá k dlouhodobé stabilizaci finanční situace domácností a tím i k makroekonomické stabilitě státu. Stavební spoření přispívá k plnění cílů regionální politiky státu v menších městech a na venkově.

5.5. SWOT ANALÝZA

SWOT analýza primárně slouží k identifikaci strategicky významných silných a slabých stránek podniků a příležitostí a ohrožení identifikovaných ve vnějším prostředí podniků. Na základě SWOT analýzy jsou pak formulovány závěry vztažené ke konkrétní situaci podniků a slouží k ohodnocení jejich dopadu na výběr budoucí strategie.

Modifikovaně lze tento analytický postup aplikovat i na trh či jeho segment, tj. v tomto případě segment stavebního spoření v rámci bankovního trhu.

Shrnutí analýzy poskytuje ve formě identifikace S, W, O, T souhrn nejdůležitější závěrů z provedených dílčích analýz v předchozích kapitolách. Jednotlivé faktory by bylo možné dále označit vahou od 1 (nejnižší vliv) do 9 (nejvyšší vliv) na základě kvalifikovaného odhadu.

Tabulka č. 5.4.: SWOT analýza

Strengths (S)	Weaknesses (W)
✚ V roce 2007 se stavební spořitelny podílely svými aktivy na aktivech celého bankovního sektoru podílem 11,2 % a tento podíl ve sledované časové řadě trvale rostl. ✚ Stavební spořitelny evidovaly 9,8 % bilančního stavu pohledávek za klienty celého českého bankovního sektoru a tento podíl ve sledované časové řadě rostl. ✚ Ve stavebních spořitelnách bylo uloženo 16 % bilančního stavu vkladů celého bankovního sektoru, i zde podíl ve sledované časové řadě roste. ✚ Aktiva na jednoho zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen představovala ke konci roku 2007 o 165 % více než průměrná aktiva na jednoho zaměstnance v celém bankovním sektoru. ✚ Čistý zisk na jednoho zaměstnance v sektoru stavebních spořitelen byl za rok 2007 vyšší o 63,5 % než zisk na zaměstnance vykázaný celým bankovním sektorem. ✚ K 31. 12. 2007 bylo na českém trhu 5,1 miliónů aktivních smluv o stavebním spoření, což svědčí o atraktivitě produktu. ✚ Průměrná cílová částka smluv v čase trvale roste. ✚ Vklady klientů trvale rostou a generují zdroje pro poskytování úvěrů. Poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce se stabilně zvyšuje a k 31. 12. 2007 přesáhl 46 %. ✚ Stavební spořitelny poskytly v roce 2007 dvakrát více úvěrů na bytové potřeby než hypoteční banky, což ukazuje dostupnost úvěru pro širší vrstvy obyvatelstva a podtrhuje tak sociální charakter produktu. ✚ Stavební spoření pomáhá financovat každou druhou novostavbu v ČR. ✚ Stavební spoření významně přispívá k dlouhodobé stabilizaci finanční situace domácností.	✚ Podíl na zisku z finanční činnosti sektoru stavebních spořitelen na celém bankovním sektoru ve sledované časové řadě kolísá na úrovni 4,6 až 6,6 %. ✚ V roce 2007 zisk po zdanění vykázaný sektorem stavebních spořitelen představoval 6,9 % z celkového zisku bankovního sektoru a ve sledované časové řadě kolísá od 3,3 do 6,9 %. ✚ Správní náklady stavebních spořitelen na jednoho zaměstnance byly v roce 2007 vyšší než správní náklady celého bankovního sektoru o 10,5 %.

Opportunities (O)	Threats (T)
✚ V oblasti kvalifikace a vzdělanosti bude pokračovat trend růstu a přibližování se vyspělým zemím. ✚ Technologický rozvoj je charakteristický přechodem ke společnosti založené na informacích a znalostech. Trend prudkého rozvoje informačních technologií a systémů bude pokračovat a zakládá nároky na investice do jejich rozvoje a do kvalifikace pracovních sil. ✚ Stavební výroba zaznamenala růst o 6,7 %. Vysoký boom poptávky po nových bytech je	✚ U demografického vývoje byl v poslední době stabilní negativní trend stárnutí české populace, nicméně postupným přílivem obyvatel ze zahraničí v rámci přirozené i státem podporované migrace a zvýšenou porodností lze očekávat ve střednědobém horizontu pomalý obrát tohoto trendu. ✚ Domácí i zahraniční makroekonomický vývoj byl v roce 2007 nadále příznivý, nicméně ve druhé polovině roku se začala výrazně projevovat rizika, která se v předchozí dekádě akumulovala

dán mj. demografickou situací, kdy si vlastní bydlení pořizují silné populační ročníky sedmdesátých let. ✚ Nezaměstnanost v roce 2007 zaznamenala razantní pokles a skončila na hodnotě 6 %, oproti 7,7 % v roce předchozím. ✚ Turbulence na světových finančních trzích situaci v České republice přímo neovlivnily. Růst domácí úvěrové aktivity pokračoval jak v sektoru domácností, tak i podniků. ✚ Nejrychlejší růst o 33 % meziročně zaznamenaly úvěry domácnostem. Největší podíl (86 %) z těchto úvěrů tvoří úvěry na bydlení. ✚ Míra zadluženosti domácností v roce 2007 tvořila zhruba 20,5 % HDP, což je asi na třetinové úrovni vyspělých zemí EU, což není nebezpečné ani pro bankovní sektor, ani pro domácnosti. ✚ Ceny nemovitostí v ČR v roce 2007 rychle rostly i přes problémy na trzích nemovitostí v řadě jiných ekonomik. Docházelo ke sbližování cen mezi jednotlivými regiony i mezi jednotlivými typy nemovitostí. ✚ Domácí finanční sektor vykazuje vysokou míru odolnosti. ✚ Pro rok 2008 ČNB zvýšila odhad růstu české ekonomiky na 4,7 % z předchozích 4,1 %. Počítá se stabilními úrokovými sazbami a jejich následným poklesem ještě v letošním roce. ✚ Na evropské úrovni probíhá postupná harmonizace všech legislativních norem a přistoupení ke koncepcím schváleným evropskými institucemi. ✚ Hrozba vstupu nových stavebních spořitelů na český trh je malá. ✚ Vyjednávací síla dodavatelů je konstantní. Dodavatelé nemohou trh nijak významně ovlivnit. ✚ Substituční produkty v úvěrové fázi kromě hypotečních úvěrů (spotřebitelské úvěry) nejsou faktickou konkurencí trhu stavebního spoření.	v zahraničním finančním systému. ✚ Rok 2007 v české ekonomice potvrdil silnou hospodářskou aktivitu, objevují se však signály naznačující, že česká ekonomika se již dostala na vrchol hospodářského cyklu. ✚ Pokles nezaměstnanosti na jedné straně a nedostatek pracovních sil tlačící na růst mezd ohrožuje českou ekonomiku inflačními tlaky. ✚ Vysoká rozestavenost bytového fondu může znamenat rizika pro sektor developerů. ✚ Vedlejším důsledkem finančních turbulencí je prudké zhodnocení koruny, což by ve střednědobém a dlouhodobém horizontu mohlo poznamenat čistý export. ✚ V oblasti stavebního spoření lze očekávat další snahy o změnu legislativy v rámci předvolebního boje a snahy o zpřísnění regulace v celém bankovním sektoru. ✚ Konkurenční rivalita v odvětví je vysoká a bude nadále trvale stoupat. Lze předpokládat, že jednotlivé subjekty na trhu budou vyvíjet tlak na získání nových zákazníků na úkor svých konkurentů. ✚ Vyjednávací síla zákazníků v čase roste. Roste jejich sofistikovanost a nároky na kvalitu poskytovaných služeb. ✚ hrozba substitutů v čase roste. Ve fázi úvěru na bytové účely mohou být největším konkurentem hypoteční úvěry. ✚ Ve fázi spořicí je možno za určité substituční produkty považovat penzijní pojištění a investiční životní pojištění.
--	---

6. Predikce vývoje trhu stavebního spoření v České republice

Pro predikci budoucího vývoje vybraných ekonomických ukazatelů byla použita metoda extrapolace časových řad, které předcházely výpočet strukturálních parametrů klasického jednorozměrného modelu časových řad a příslušného statistického testování.

Jak již bylo dříve uvedeno, pro zkoumání ekonomických charakteristik na roční bázi jsou vhodné klasické modely časových řad zaměřující se na popis formy pohybu, tj. na funkci času. S ohledem na věcnou podstatu a rozsah disponibilních podkladových dat jednotlivých proměnných byl aplikován předpoklad lineárního průběhu trendové funkce. Při výpočtu strukturálních parametrů lineárních trendových funkcí bylo vycházeno z následujícího funkčního předpisu

$$y_{1t} = a + bx_{1t} + e_{1t} \quad (6.1.)$$

kde

y_{1t}	.....	závisle proměnná v čase t
a	.....	konstanta
β	.....	strukturální parametr nezávisle proměnné x
x_{1t}	.....	nezávisle proměnná v čase t
ε_{1t}	.....	náhodná proměnná v čase t

Vlastní hodnoty strukturálních parametrů byly odhadnuty za pomoci statistického balíku STATISTICA s využitím metod nejmenších čtverců. Vypočtené hodnoty strukturálních parametrů byly otestovány z pohledu své statistické významnosti a spolehlivosti včetně nutného ověření statistických předpokladů pro uplatnění odhadovaných procedur (testování normality pravděpodobnostního rozdělení, autokorelace, atd.).

Vypočtené a prověřené modely mohou být následně využity pro odhad budoucích hodnot zkoumaných ekonomických charakteristik v následujících obdobích $(t + 1)$ dle následujícího zápisu:

$$y_{t+1} = a + bx_{t+1} + e_{1t} \quad (6.2.)$$

kde

y_{1t+1}	.....	závisle proměnná v čase $t + 1$
α	.....	konstanta
β	.....	strukturální parametr nezávisle proměnné x
x_{1t+1}	.....	nezávisle proměnná v čase $t + 1$
ε_{1t}	.....	náhodná proměnná

Cílem predikce vývoje stavebního spoření je definovat základní trendy a skutečnosti, které je možno z aktuálních znalostí jednotlivých parametrů systému odvodit. Nejdůležitější částí z věcného hlediska je tedy predikce vývoje obchodních ukazatelů trhu stavebního spoření a také podíl stavebního spoření na nové výstavbě.

Predikce byla zpracována na základě následujících předpokladů:

Stabilní vývoj úrokových sazeb v ekonomice

Není uvažováno s žádnými významnými výkyvy na finančních trzích. Běžné kolísání úrokových sazeb systém stavebního spoření nijak významně neovlivňuje.

Zachování stávajícího legislativního rámce

Predikce předpokládá zachování základních podmínek pro fungování systému stavebního spoření definovaných zákonem o stavební spoření. Již jednou realizovaná legislativní změna v podmínkách poskytování státní podpory ukázala, že systém je na zásahy tohoto typu velmi citlivý.

Zachování stabilního chování klientů

V případě zachování současné legislativní úpravy a stabilních ekonomických podmínek lze očekávat i stabilní chování klientů stavebních spořitelen. Chování klientů je určující zejména v době, kdy se rozhodují o přijetí či nepřijetí přiděleného úvěru ze stavebního spoření, což má zásadní význam pro chod celého systému, neboť ovlivňuje dva základní parametry, tj. výši naspořené částky a výši prostředků investovaných do úvěrů. Jak jsme se mohli přesvědčit v minulosti, typické chování klientů závisí právě na legislativních podmínkách a dále také na vývoji tržních úrokových sazeb.

6.1. PREDIKCE VÝVOJE VYBRANÝCH EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ BANKOVNÍHO SEKTORU

Pro porovnání předpokládaného vývoje sektoru stavebních spořitelen v rámci celého bankovního sektoru byly zvoleny čtyři základní ukazatele, a to aktiva celkem, která znázorňují stav majetku subjektů na trhu, pohledávky za klienty znázorňující předpokládaný vývoj úvěrových obchodů, vklady klientů ilustrující vývoj zdrojů sektoru pro poskytování úvěrů a čistý zisk. Časové řady byly extrapolovány na období let 2008 až 2012.

Pro zpracování predikce byly využity postupy nastíněné v předcházející kapitole. V případě nevyužitelnosti (např. nízká statistická vydatnost) výsledků kvantitativní analýzy bude snahou načrtnout budoucí vývoj na základě aplikace kvalitativních metod.

Aktiva celkem

V roce 2007 se stavební spořitelny podílely svými aktivy s částkou 420,1 miliard korun na aktivech celého bankovního sektoru v hodnotě 3 746 miliard korun podílem 11,2 %, přičemž podíl stavebních spořitelen ve sledované časové řadě trvale rostl. Lze předpokládat, že tento ukazatel bude vykazovat kontinuální růstový trend i v budoucích letech, a to jak v celém bankovním sektoru, tak i v samotném sektoru stavebních spořitelen.

Budoucí hodnota aktiv bankovního sektoru (rovnice 6.3.) a stavebních spořitelen (rovnice 6.4.) je generována pomocí následujících rovnic:

$$y_{t+1} = 1,95 + 0,18x_{t+1} \quad (6.3.)$$

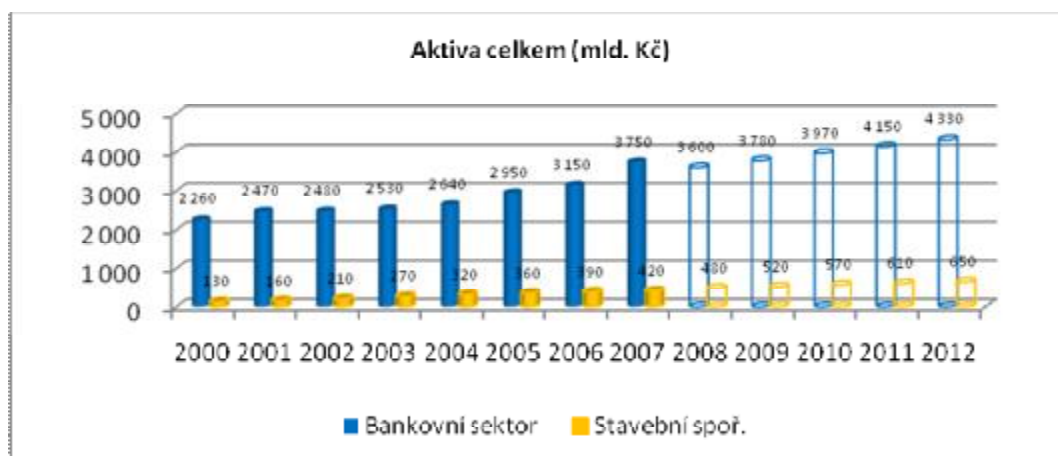
(SE) (0,15) (0,03) $R^2 = 0,852$

$$y_{t+1} = 0,085 + 0,04x_{t+1} \quad (6.4.)$$

(SE) (0,009) (0,0019) $R^2 = 0,898$

Z výsledků je možné pozorovat, že odvození budoucích hodnot aktiv na základě historických údajů poskytuje dobré výsledky jak v bankovním sektoru, tak u stavebních spořitelen.

Graf č. 6.1.: Aktiva bankovního sektoru (mld. Kč)



Ze statistického hlediska jsou všechny strukturální parametry rovnic statisticky průkazné na hladině významnosti 5 %. Koeficienty determinace udávají uspokojivou informaci, že pohyb závisle proměnných je z 85 %, resp. 89 % vysvětlován nezávislými proměnnými v rovnicích.

To znamená, že podíl aktiv stavebních spořitelů na celkových aktivech bankovního sektoru mírně procentuálně vzroste na úroveň kolem 15 %.

Pohledávky za klienty

Stavební spořitelny ke konci roku 2007 poskytly 181,7 miliard korun úvěrů, což tvoří 9,8 % bilančního stavu pohledávek za klienty celého českého bankovního sektoru ve výši 1 851 miliard korun. Podíl stavebních spořitelů v celé sledované časové řadě vykazoval trvalý růst.

Budoucí hodnota pohledávek bankovního sektoru (rovnice 6.5.) a stavebních spořitelů (rovnice 6.6.) je generována pomocí následujících rovnic:

$$y_{t+1} = 0,572 + 0,127x_{t+1} \quad (6.5.)$$

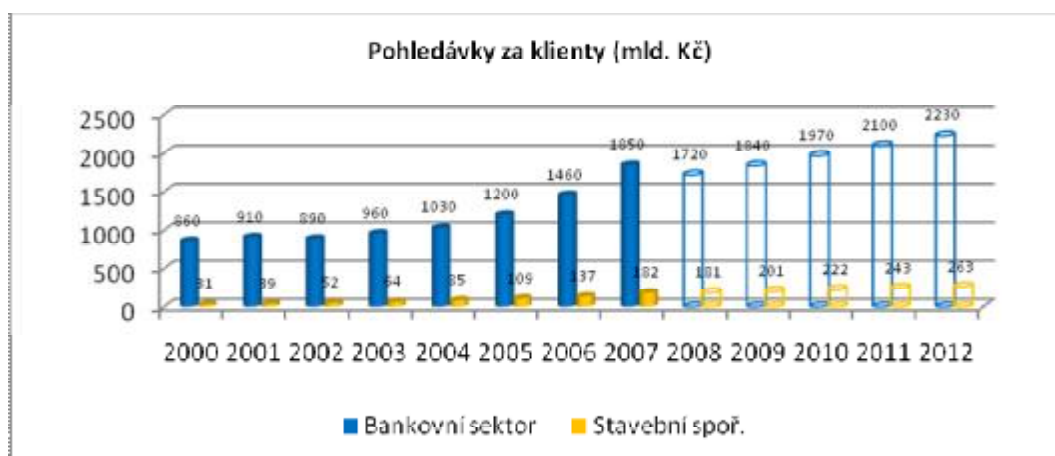
(SE) (0,130) (0,029) $R^2 = 0,80$

$$y_{t+1} = -0,57 + 0,207x_{t+1} \quad (6.6.)$$

(SE) (0,11) (0,021) $R^2 = 0,937$

Odvození budoucích hodnot pohledávek za klienty v bankovním sektoru, jakož i u stavebních spořitelen poskytuje dostatečně vhodný výsledek. Vypočtené strukturální parametry jsou statisticky významné na hladině významnosti 5 %. Dosažená hodnota indexu determinace u obou funkčních vztahů 80 %, resp. 93,7 % je dostačující.

Graf č. 6.2.: Pohledávky za klienty bankovního sektoru (mld. Kč)



Lze odůvodněně předpokládat, že tento růst bude kontinuálně pokračovat i v celé sledované časové do roku 2012. Tento vývoj lze předpokládat jak v celém bankovním sektoru, kde největší podíl poskytování úvěrů občanům tvoří hypotéky, tak i v sektoru stavebních spořitelen, neboť trh financování bydlení v České republice doposud není nasycen. Vzhledem k tomu, že stavební spořitelny se stále více stávají konkurenty hypotečních bank a dokonce začínají nabízet refinancování hypotečních úvěrů úvěrem ze stavebního spoření za zvýhodněných podmínek, lze očekávat, že podíl stavebních spořitelen na bankovním sektoru jako celku ještě dále mírně vzroste až na úroveň k 12 %.

Vklady klientů

Ke konci roku 2007 bylo ve stavebních spořitelkách uloženo 385 miliard korun klientských vkladů, což znamená 16 % bilančního stavu vkladů celého bankovního sektoru ve výši 2 459 miliard korun.

Budoucí hodnoty klientských vkladů v bankovním sektoru (rovnice 6.7.) a stavebních spořitelen (rovnice 6.8.) jsou odvozeny z následujících vztahů:

$$y_{t+1} = 1,08 + 0,15x_{t+1} \quad (6.7.)$$

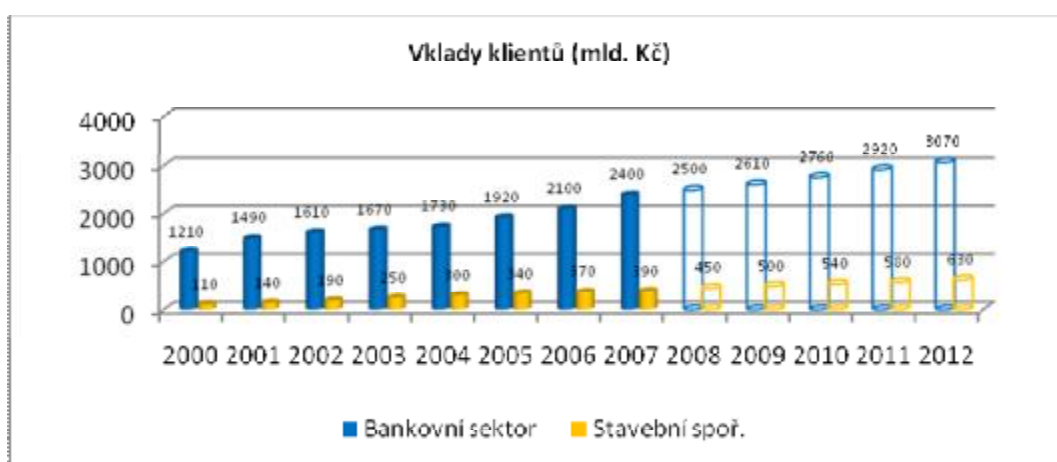
(SE) (0,078) (0,016) $R^2 = 0,939$

$$y_{t+1} = 0,067 + 0,042x_{t+1} \quad (6.8.)$$

$$(SE) \quad (0,011) \quad (0,002) \quad R^2 = 0,89$$

Také u těchto modelových vztahů jsou vypočtené strukturální parametry statisticky významné na zvolené hladině významnosti 5 %. Dosažené hodnoty indexu determinace 93,9 %, resp. 89 % podporují vhodně zvolený funkční vztah.

Graf č. 6.3.: Vklady klientů bankovního sektoru (mld. Kč)



Podíl stavebních spořitelů ve sledované časové řadě trvale roste. V sektoru stavebních spořitelů však dojde od roku 2008 až 2009 ke stabilizaci vkladů, neboť rekordnímu počtu smluv uzavřených v roce 2003 skončí vázací lhůta a klienti je budou moci vypovědět. Česká ekonomika je stabilizována, výrazný pokles se neočekává, mzdy a tedy i příjmy domácností rostou a klienti si patrně budou chtít prodloužit výhodné smluvní podmínky. Očekává se další růst počtu smluv o stavebním spoření uzavíraných v jednotlivých letech až na úroveň kolem jednoho miliónu ročně. Navíc se předpokládá růst cílové částky smluv o stavebním spoření. Vklady klientů v celém bankovním sektoru vzrostou a podíl vkladů klientů stavebních spořitelů na vkladech klientů celého bankovního sektoru se v dlouhodobém horizontu zvýší na hranici 20,5 %.

Zisk po zdanění

Zisk po zdanění vykázaný sektorem stavebních spořitelů činil za rok 2007 celkem 3,3 miliardy korun, což představuje 6,9 % z celkového zisku bankovního sektoru ve výši 47,1

miliardy korun. Podíl čistého zisku stavebních spořitelen ve sledované časové řadě kolísal od 3,3 do 6,9 %.

Budoucí hodnoty zisků bankovního sektoru (rovnice 6.9.) a stavebních spořitelen (rovnice 6.10.) jsou získány dosazením do následujících funkčních vztahů:

$$y_{t+1} = 11,77 + 4,308x_{t+1} \quad (6.9.)$$

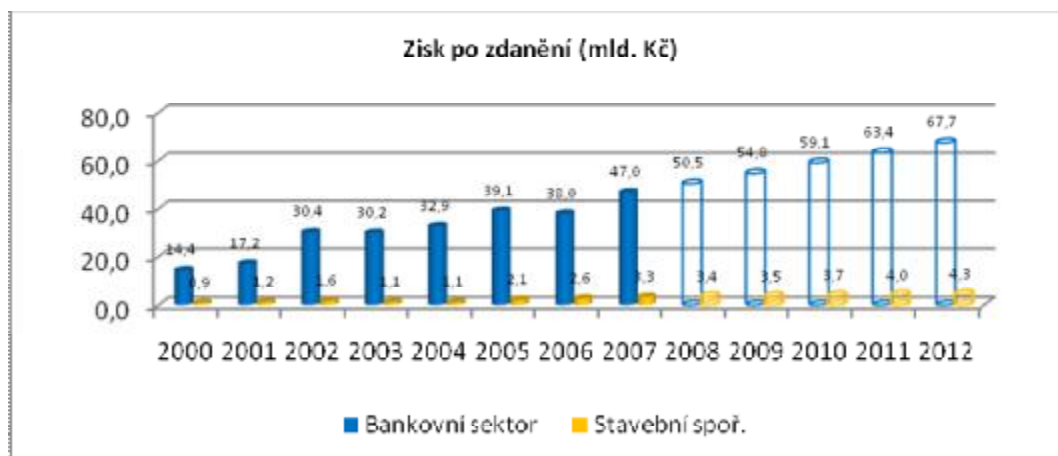
(SE) (2,57) (0,51) $R^2 = 0,922$

$$y_{t+1} = 0,38 + 0,3x_{t+1} \quad (6.10.)$$

(SE) (0,056) (0,07) $R^2 = 0,752$

Dosaženou hodnotu indexu determinace pro oba uvažované funkční vztahy 92 %, resp. 75 % je možné považovat za dostačující. Na hladině významnosti 5 % jsou statisticky signifikantní všechny vypočtené strukturální parametry.

Graf č. 6.4.: Zisk po zdanění bankovního sektoru (mld. Kč)



Vzhledem k nárůstu objemu vkladů klientů a objemu finančních prostředků poskytnutých na úvěry a stabilnímu vývoji úrokových sazeb lze očekávat, že tento vývoj bude pokračovat i v dalším sledovaném období a bude vykazovat mírný nárůst v souladu s trendem minulých let, přičemž sektor stavebních spořitelen vykazoval rychlejší nárůst než celý sektor bank. To by znamenalo, že zisk po zdanění celého bankovního sektoru by mohl vzrůst až na téměř 68 miliard korun v roce 2012 a zisk sektoru stavebních spořitelen

na 4,3 miliard korun, což znamená, že podíl zisku stavebních spořitelen na zisku celého bankovního sektoru zůstává v průběhu času stabilní na úrovni cca 6,3 %.

Shrnutí kapitoly 6.1.

- ✚ V roce 2007 se stavební spořitelny podílely svými aktivy na aktivech celého bankovního sektoru 11,2 %. Dle predikce lze očekávat, že tento podíl bude mírně narůstat na úroveň 15 % v roce 2012.
- ✚ Na konci roku 2007 se stavební spořitelny podílely na pohledávkách za klienty celého bankovního sektoru 9,8 %. Na základě predikce se předpokládá, že tento růst bude kontinuálně pokračovat a podíl stavebních spořitelen dále mírně vzroste až na 12 % v roce 2012.
- ✚ Ke konci roku 2007 bylo ve stavebních spořitelnách uloženo 16 % vkladů celého bankovního sektoru. Predikce předpokládá, že vklady klientů v celém bankovním sektoru dále porostou, přičemž podíl stavebních spořitelen se mírně zvýší na úroveň 20,5 % v roce 2012.
- ✚ Zisk po zdanění vykázaný sektorem stavebních spořitelen za rok 2007 představoval 6,9 % z celkového zisku bankovního sektoru a vykazoval pomalejší dynamiku růstu než celý bankovní sektor. Predikce předpokládá, že podíl zisku stavebních spořitelen ve výši kolem 4,3 miliard korun na zisku celého bankovního sektoru ve výši kolem 68 miliard korun zůstane zachován na současné úrovni kolem 6,3 %.

6.2. PREDIKCE VÝVOJE OBCHODNÍCH UKAZATELŮ TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Pro zpracování predikce vývoje sektoru stavebních spořitelen bylo zvoleno šest základních obchodních ukazatelů, a to vývoj počtu smluv o stavebním spoření indikující zájem občanů o tento produkt, vývoj průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření, vývoj přiznané státní podpory, vývoj vkladů klientů stavebních spořitelen, vývoj úvěrových obchodů a vývoj salda vkladových a úvěrových účtů.

S ohledem na věcnou podstatu vybraných ekonomických charakteristik, disponibilitu datových struktur a konzistentnost modelového přístupu byl postup odvození budoucích hodnot založen na stejných předpokladech jako v předcházející části.

Vývoj počtu smluv o stavebním spoření

Ke konci roku 2007 bylo na českém trhu 5,1 miliónů aktivních smluv o stavebním spoření. Počet nově uzavřených smluv měl rostoucí trend v letech 1997 až 2003, přičemž rok 2003 s více než 2 miliony nově uzavřených smluv byl netypický. Extrémním výkyvem byl poznamenán z důvodu změny legislativy od roku 2004.

Pro výpočet budoucích hodnot nového počtu smluv o stavebním spoření (rovnice 6.11.) a celkového počtu uzavřených smluv (rovnice 6.12.) byly využity následující modelové vztahy:

$$y_{t+1} = 1,03 + 0,23x_{t+1} \quad (6.11.)$$

$$(SE) \quad (0,36) \quad (0,53) \quad R^2 = 0,02$$

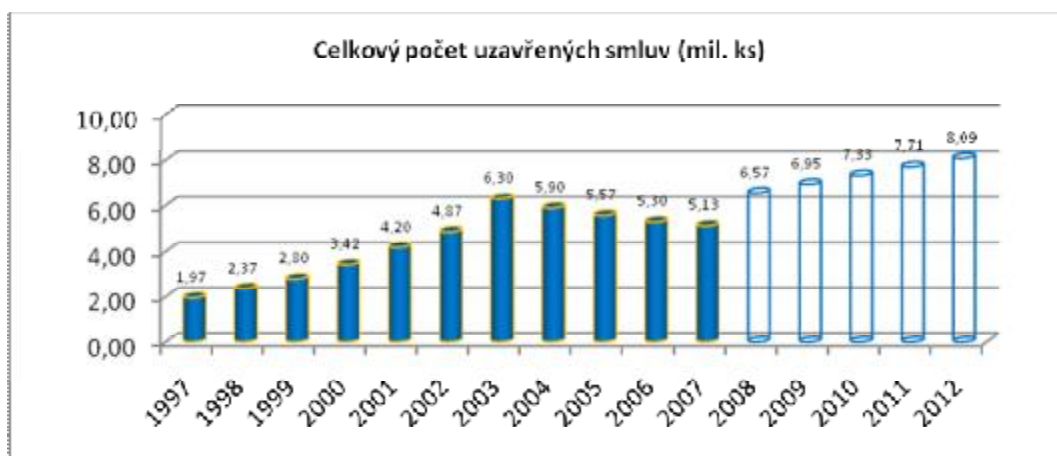
$$y_{t+1} = 2,001 + 0,39x_{t+1} \quad (6.12.)$$

$$(SE) \quad (0,51) \quad (0,075) \quad R^2 = 0,74$$

Dosažená hodnota indexu determinace 2 % pro první model naznačuje nevhodnost zvoleného lineárního vztahu. Vypočtená hodnota strukturálního parametru – konstanty není statisticky významná na zvolené hladině významnosti 5 %. Naproti tomu, strukturální parametr – vektor času je statisticky významný. Nicméně z ekonomického hlediska je rovnice přijatelná. Lze předpokládat, že počet nově uzavřených smluv bude záviset na historických hodnotách již uzavřených smluv, tj. můžeme předpokládat jistou setrvačnost vývoje. V případě druhé rovnice jsou strukturální parametry statisticky významné na hladině významnosti 5 % při dostačující hodnotě indexu determinace 74 %.

Vzhledem k ukončení vázací lhůty extrémně vysokého počtu smluv uzavřených v roce 2003 dojde s největší pravděpodobností k poklesu platných smluv v celém systému stavebního spoření. Pokles však nebude nijak dramatický, neboť na základě sledování dosavadního chování klientů lze odůvodněně předpokládat, že část klientů smlouvy nevypoví, ale navýší svoji cílovou částku a bude pokračovat ve spoření. Celkový počet platných smluv v systému lze v dlouhodobém horizontu odhadovat na zhruba 8 miliónů.

Graf č. 6.5.: Celkový počet uzavřených smluv na trhu stavebního spoření (mil. ks)



Vývoj průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření

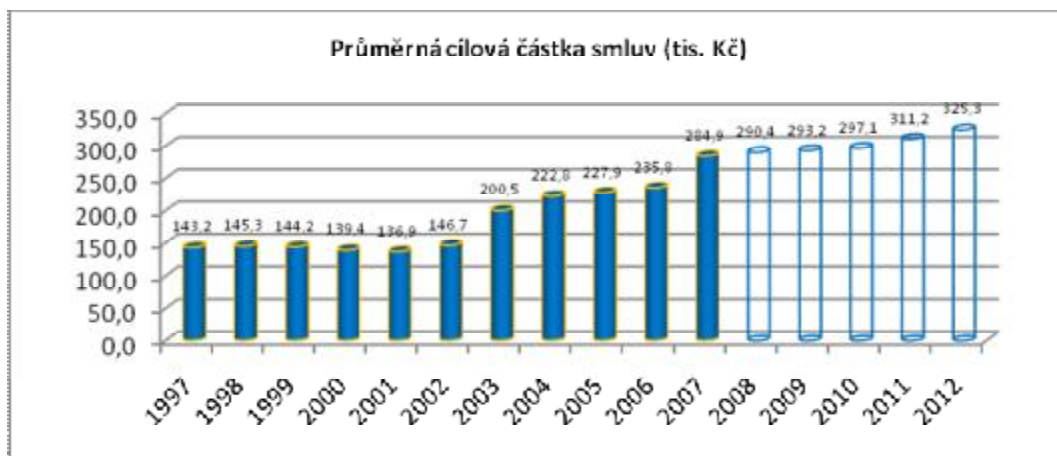
Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření od roku 2003 kontinuálně rostla a ke konci roku 2007 činila 285 tisíc korun. Pro stanovení budoucích hodnot průměrné cílové částky smlouvy o stavebním spoření byla využita následující rovnice:

$$y_{t+1} = 99,67 + 14,1x_{t+1} \quad (6.13.)$$

(SE) (15,26) (2,25) $R^2 = 0,81$

Na hladině významnosti 5 % jsou vypočtené strukturální parametry statisticky signifikantní od nuly při dostačující hodnotě indexu determinace 81 %. Důvodem rostoucího trendu jsou jednak stále se zvyšující ceny nových bytů, růst mezd a kupní síly obyvatel a také chování klientů, kteří stavební spoření stále častěji využívají nejen na modernizaci či renovaci stávajícího bydlení, ale i na pořízení bydlení nového.

Graf č. 6.6.: Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření (tis. Kč)



Růst průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření lze očekávat na zhruba 325 tisíc korun v roce 2012. Stavební spořitelny tak postupně začínají a budou stále více konkurovat hypotečním bankám, kde klienti čerpají vyšší finanční částky. Zostřenou konkurenci mezi stavebními spořitelny a hypotečními bankami lze zaznamenat již v letošním roce, kdy stavební spořitelny poprvé deklarovaly připravenost refinancovat hypotečními bankami poskytnuté hypotéky za výhodnějších podmínek a dokonce v tomto smyslu postupně zahajují marketingové kampaně. Míra využití této možnosti bude samozřejmě záležet na konkrétních podmínkách nabídnutých klientům a stejně tak na vývoji úrokových sazeb, ze kterého se odvíjejí sazby hypotečních úvěrů, nicméně trvalý trend zvyšování průměrné cílové částky za účelem získání vyššího úvěru je realitou.

Vývoj přiznané státní podpory

Historicky nejvyšší státní podpora investovaná do systému stavebního spoření byla přiznána v roce 2005, kdy překročila hranici 16 miliard korun. Novela zákona o stavebním spoření účinná od roku 2004 snížila státní podporu z maximálních 4 500 Kč na účastníka ročně na 3 000 Kč. První efekty se projeví již v roce 2006 a 2007.

Budoucí hodnoty Přiznané státní podpory (rovnice 6.14.) a průměrné státní podpory (rovnice 6.15.) lze odvodit z následujících rovnic:

$$y_{t+1} = 2,78 + 1,33x_{t+1} \quad (6.14.)$$

(SE) (0,79) (0,11) $R^2 = 0,935$

$$y_{t+1} = 2,72 + 0,52x_{t+1} \quad (6.15.)$$

(SE) (0,54) (0,8) $R^2 = 0,82$

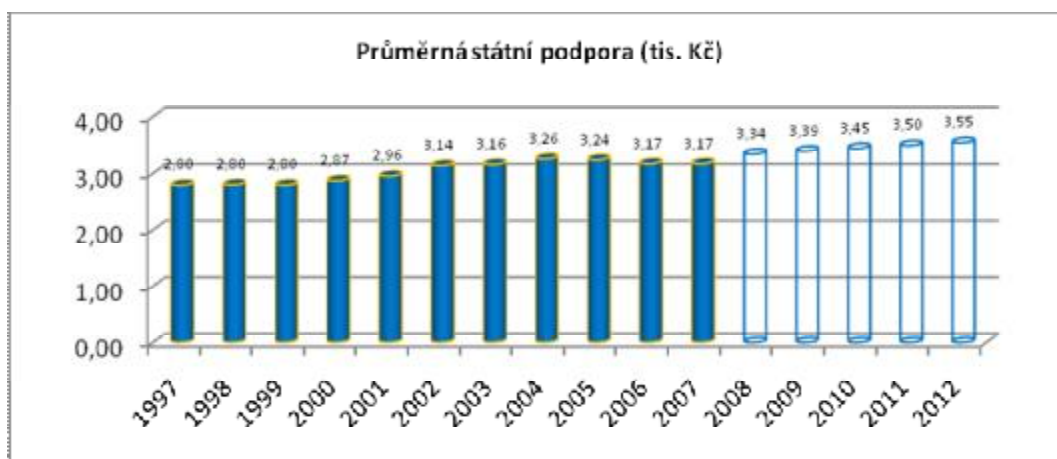
Vypočtené hodnoty indexů determinace 93,5 % a 82 % naznačují míru vhodnosti zvoleného vztahu mezi závislými a nezávislými proměnnými. Strukturální parametry obou rovnic jsou statisticky významné na hladině významnosti 5%. V případě přiznané státní podpory lze i nadále očekávat další zvyšování tempem 6 – 7 % ročně až cca do roku 2012, kdy se výše státem přiznané státní podpory do systému stavebních spořitelen ustálí na zhruba 24 miliardách korun a dále již bude konstantní.

Graf č. 6.7.: Přiznaná státní podpora ke stavebnímu spoření (mld. Kč)



Průměrná státní podpora na jednoho účastníka byla historicky nejvyšší v roce 2004. V loňském roce dosáhla téměř 3 300 Kč. Nicméně se zásahem do systému a nově legislativně stanoveným stropem lze nadále očekávat snížení a postupné ustálení na maximální zákonem stanovené hranici 3 000 Kč, která předpokládá roční vklad klienta do systému ve formě naspořené částky ve výši 20 tisíc korun. Vzhledem k růstu cílových částek nových smluv o stavebním spoření a tedy růstem vkladů účastníků bude docházet k tomu, že stále více klientů bude čerpat státní podporu v plné výši.

Graf č. 6.8.: Průměrná státní podpora ke stavebnímu spoření (tis. Kč)



Vývoj vkladů klientů stavebních spořitelén

Vklady klientů v systému stavebního spoření trvale rostou. Vklady generují zdroje pro poskytování úvěrů. Objem vkladů ke konci roku 2007 činil 385 miliard korun. Nicméně

v souvislosti s ukončením vázací lhůty smluv uzavřených v roce 2003 nelze v objemu vkladů očekávat nijak razantní nárůst, spíše stabilní vývoj.

Pro výpočet budoucích hodnot objemu vkladů klientů stavebních spořitelén lze využít následující vztah 6.16.:

$$y_{t+1} = -7,709 + 35,47x_{t+1} \quad (6.16.)$$

(SE) (14,45) (2,13) $R^2 = 0,29$

V tomto případě je vypočtený absolutní člen statisticky nesignifikantní na hladině významnosti 5 %. Parametr časového vektoru je průkazný. Také koeficient determinace vypovídá o slabém proložení, resp. vystihnutí vztahu. V případě generování budoucích hodnot objemu vkladů klientů není vhodné využít shora uváděný vztah, přestože z ekonomického hlediska má opodstatnění (předpoklad setrvačnosti vývoje). Naproti tomu kvalitativní analýza zkoumaného fenoménu nabízí alternativní možnost přístupu k stanovení odhadu budoucích hodnot. V tomto případě je vhodné se pokusit odhadnout budoucí hodnoty alternativními postupy, tj. kvalitativními metodami.

Nepředpokládá se pokles vkladů klientů v souvislosti s výpověďmi smluv o stavebním spoření v roce 2008. Vychází se spíše z předpokladu, že větší část klientů bude chtít využít výhodných podmínek pro státní podporu platných dle „starého“ zákona doprovázených vyšším úročením vkladů a možnou výpověď smlouvy o stavebním spoření v čase odloží. Určitý „výpadek“ klientů, kteří se rozhodnou vypovědět smlouvu, bude nahrazen vyšším přílivem vkladů z nově uzavřených smluv s vyššími cílovými částkami a tedy i vyšší pravidelnou úločkou. Celkově lze tedy předpokládat, že objem vkladů v systému stavebního spoření bude stabilizován na úrovni roku 2008 až 2009, tedy kolem 450 miliard korun.

Vývoj úvěrových obchodů

Stavební spořitelny evidovaly ve svých bilancích na konci roku 2007 téměř 943 tisíc úvěrů v celkovém objemu 180 miliard korun. V oblasti nových úvěrových obchodů lze předpokládat další růst, neboť trh stále není nasycen. Roli hraje také trvalé zlepšování ekonomické situace domácností a demografický vývoj, kdy své bytové potřeby řeší silné populační ročníky sedmdesátých let.

Predikce budoucích hodnot počtu úvěrových obchodů lze odvodit z následujícího vztahu 6.17.:

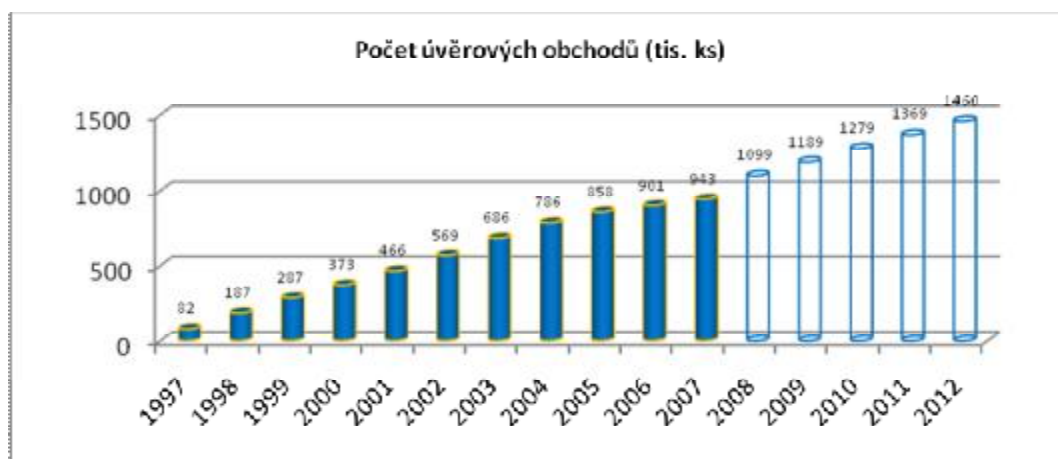
$$y_{t+1} = 17,03 + 90,16x_{t+1} \quad (6.17.)$$

(SE) (2,17) (3,2) $R^2 = 0,89$

Koeficient determinace vypovídá o dostačujícím proložení. Strukturální parametry jsou statisticky významné na hladině významnosti 5% a lze je považovat za signifikantní.

Růstový trend lze očekávat jak v počtu poskytnutých úvěrů, tak i v objemu. V roce 2012 by mohlo být uzavřeno až 1,46 milionu úvěrových smluv (kumulativní součet). Důvodem rychlejšího růstu počtu úvěrů je skutečnost, že stále více úvěrů ze stavebního spoření je svým charakterem spíše hypotečními úvěry s vyššími částkami využívanými na pořízení nového bydlení (substituce hypotečních úvěrů), nejen na rekonstrukce či modernizace, kde jsou využívány spíše nižší cílové částky.

Graf č. 6.9.: Počet úvěrových obchodů stavebního spoření (mld. Kč)



Vývoj salda vkladových a úvěrových účtů

Vývoj salda vkladů a úvěrů ke konci roku 2007 ukazuje, že vývoj vkladů prozatím stále předbíhá vývoj úvěrů. Poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce se stabilně zvyšuje a k 31. 12. 2007 přesáhl 46 %.

Budoucí hodnoty vývoje salda vkladových a úvěrových účtů lze odvodit z následující rovnice 6.18.:

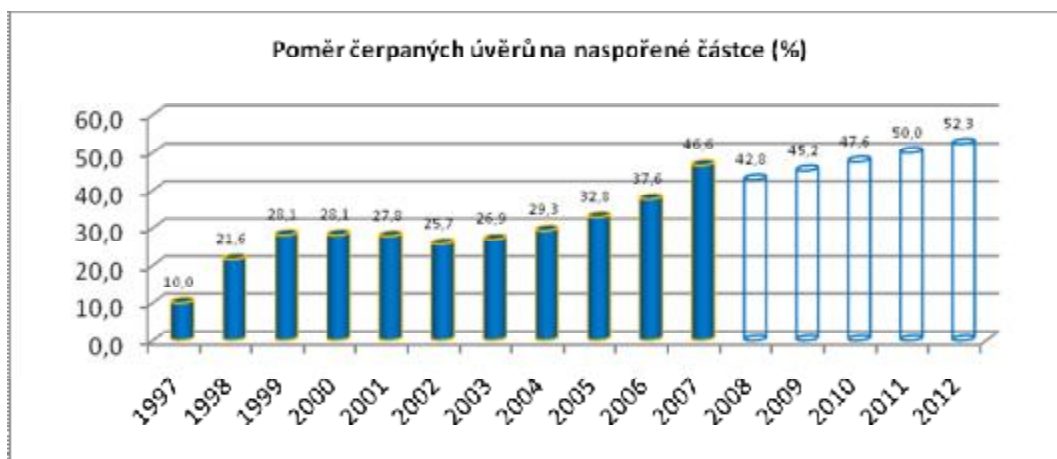
$$y_{t+1} = 14,26 + 2,38x_{t+1} \quad (6.18.)$$

(SE) (3,07) (0,45) $R^2 = 0,75$

Jak již napovídá hodnota indexu determinace, jedná se o dostatečně vhodný funkční vztah. Strukturální parametry jsou statisticky signifikantní na hladině významnosti 5 %. Rovnováha systému stavebního spoření byla ovlivněna legislativní změnou od roku 2004, která způsobila značný jednorázový nárůst nových klientů v systému v roce 2003.

Tím došlo ke zvýšení objemu vkladů na určitou dobu, po které však bude následovat stagnace objemu vkladů z důvodu ukončování smluvního vztahu klientů se stavebními spořitelny. Nelze očekávat, že většina klientů ukončí své smlouvy hned v roce 2008, spíše dojde k časovému posunu, nicméně v dlouhodobém výhledu dojde k vyrovnání objemu vkladů a úvěrů v systému. Pro likviditu stavebních spořitelen je rozhodující objem volných prostředků, což je rozdíl mezi objemem vkladů a objemem poskytnutých úvěrů. V okamžiku, kdy objem úvěrů převyší objem vkladů, budou muset stavební spořitelny pro poskytování úvěrů použít cizí zdroje.

Graf č. 6.10.: Poměr úvěrů a vkladů stavebních spořitelen (%)



Dle predikce se předpokládá, že celkově kolem roku 2011 – 2012 by mohl poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce v celém systému přesáhnout 50 až 52 %. Pokud by tento vývojový trend trval i v dlouhodobém horizontu, lze na základě kvalitativního posouzení odhadnout, že by postupně docházelo k vyrovnání objemu vkladů a poskytnutých úvěrů. Po překročení limitní hranice by stavební spořitelny musely začít

používat pro financování úvěrů cizí zdroje, které jsou však spojeny s vyššími náklady a také s úrokovým rizikem.

Shrnutí kapitoly 6.2.

- ✚ Od roku 2008 až 2009 bude postupně docházet k nárůstu celkového počtu platných smluv v systému, počet se ustálí na úrovni kolem 8 miliónů smluv v roce 2012.
- ✚ Růst průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření lze očekávat na úroveň okolo 325 tisíc korun v roce 2012.
- ✚ Celková výše přiznané státní podpory bude postupně klesat a kolem roku 2012 se náklady státu na podporu stavebního spoření ustálí na 24 miliardách korun, přičemž průměrná výše státní podpory na účastníka klesne na 3 tisíce korun (legislativní omezení).
- ✚ Na základě kvalitativního vyhodnocení lze konstatovat, že vývoj vkladů klientů bude poznamenán atypickým rokem 2003 a skončením vázací lhůty těchto smluv. Objem vkladů v systému stavebního spoření razantně neporoste a bude stabilizován na úrovni zhruba 450 miliard korun v letech 2008 až 2009.
- ✚ V počtu i objemu poskytnutých úvěrů lze očekávat pokračující růstový trend. Oproti roku 2007 by v roce 2012 mohly stavební spořitelny poskytnout až 1,46 milionu úvěrů na bydlení.
- ✚ Poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce v roce 2007 činil 46 %. Pozvolna bude zřejmě docházet k vyrovnávání objemu vkladů a úvěrů a poměr čerpaných úvěrů na naspořené částce by mohl přesáhnout hranici 50 % v roce 2011, resp. 52 % v roce 2012. Pokud by v dlouhodobém horizontu došlo k vyrovnání poměru vkladů a úvěrů, stavební spořitelny by byly nuceny financovat úvěry svých klientů cizími zdroji.

6.3. PREDIKCE VÝVOJE PODÍLU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA NOVÉ VÝSTAVBĚ

Součástí Programového prohlášení Vlády České republiky z roku 2006 je závazek, že „Vláda připraví novou strategii bytové politiky, která bude vycházet z ekonomické reality, vývoje státních financí, jejich dlouhodobé stability a z principů účinnosti a hospodárnosti. Jednotlivé formy státní podpory v oblasti bydlení budou postupně upraveny tak, aby byly

adresné, transparentní, sociálně spravedlivé a efektivní“.¹⁰² Tato strategie však doposud nebyla realizována.

Poslední strategie bytové politiky schválená vládou v březnu 2005, která je tedy stále v platnosti, mimo jiné uvádí,¹⁰³ že moderní bytová politika je založena na třech základních pilířích:

1. Prvním pilířem je vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, obce a kraje, stavební firmy, realitní kanceláře, finanční instituce apod.). Jedná se zejména o právní rámec upravující nejen záležitosti přímo spojené s vlastnictvím nemovitostí a nakládání s nimi, ale i navazující záležitosti, např. financování bydlení, sociální aspekty bydlení apod.
2. Druhým pilířem je vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů, jejichž cílem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.
3. Třetím pilířem je „sociální doktrína“, na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří se při zajišťování standardního bydlení neobejdou bez pomoci státu. Intervence státu má v této oblasti podobu zejména adresných sociálních dávek, zajištění nabídky finančně dostupného nájemního bydlení a sociálních služeb.

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:

1. Pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje **hypotečního financování** vlastnického bydlení.
2. Pro občany se středními příjmy je určeno **stavební spoření** a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.
3. Pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcemi prostřednictvím neziskových bytových společností.

¹⁰² Programové prohlášení Vlády České republiky, Praha, 2006

¹⁰³ Koncepce bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha 2005

4. Pro občany s nízkými příjmy a občany na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty ve vlastnictví obcí.

Koncepce bytové politiky dále definuje rejstřík podpůrných nástrojů tak, aby zohledňoval diferencované možnosti jednotlivých skupin obyvatelstva při zajištění vhodného bydlení, tzn. zejména aby umožňoval poskytnout větší pomoc těm domácnostem, které si nemohou zajistit vhodné bydlení vlastními silami.

1. Domácnosti s vyššími příjmy, u nichž se předpokládá orientace zejména na vlastnické bydlení, budou podporovány tak jako dosud především **prostřednictvím daňových úlev spojených se splácením hypotečních úvěrů a jiných úvěrů použitých na zajištění bydlení**. Pokud si to situace na trhu s bydlením vyžádá, budou ve prospěch této cílové skupiny poskytovány i úrokové dotace snižující splátky hypotečních úvěrů. **Možnost využití státem podporovaného stavebního spoření zůstane zachována.**
2. Domácnostem se středními příjmy, které se budou orientovat především na družstevní a nájemní bydlení, bude získání vhodného bydlení usnadněno především prostřednictvím zvýhodněných úvěrů a dotací poskytovaných bytovým družstvům a dalším subjektům, které budou toto bydlení stavět a poskytovat. Dalším pomoc bude pro tyto domácnosti i nadále představovat **státem podporované stavební spoření**.
3. Domácnosti s nižšími příjmy, které nemohou na zajištění svého bydlení finančně participovat ani si nemohou dovolit platit nákladové nájemné, budou moci využívat výhod obecního nájemního bydlení, ať již existujícího, nebo nově stavěného s podporou státních dotací. Rozvoj neziskového nájemního bydlení pro uvedený typ domácností umožní vytvoření zcela nového zákona.

V roce 2007 poskytly stavební spořitelny téměř 163 tisíc úvěrů na bytové potřeby, což je dvakrát více než hypoteční banky. Co do počtu poskytnutých úvěrů jsou tedy úvěry stavebních spořitelen nejčastěji využívaným produktem pro financování bydlení. Asociace stavebních spořitelen sleduje počet poskytnutých úvěrů dle účelovosti, lze tedy rozlišit, kolik z těchto úvěrů bylo poskytnuto na pořízení nového bydlení. V roce 2007 bylo

dokončeno 41 650 nových bytů a stavební spořitelny poskytly 23 339 úvěrů za účelem výstavby bytů a domů, což představuje 56 %.

Predikce budoucích hodnot proměnných Počet úvěrů na financování bytů (6.19.) a Počet zahájených bytů (6.20.) je odvozen z následujících rovnic:

$$y_{t+1} = 12,17 + 0,91x_{t+1} \quad (6.19.)$$

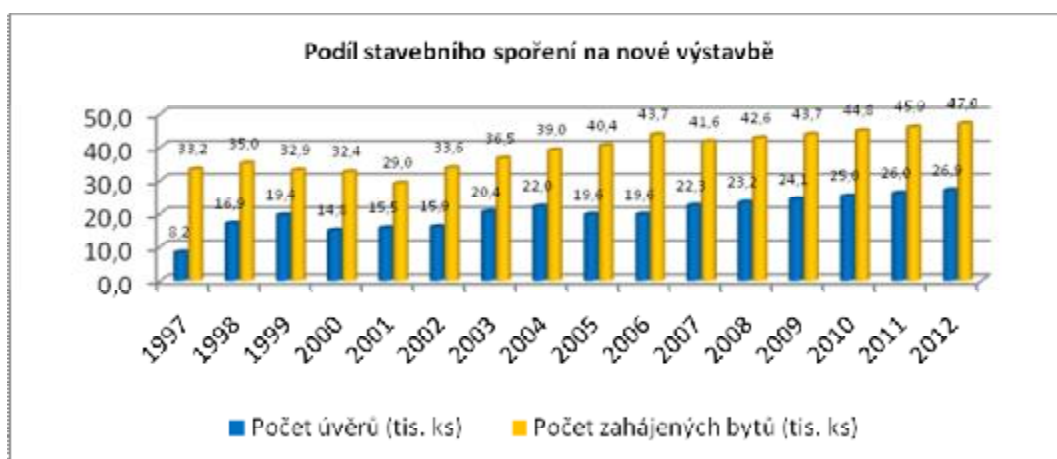
(SE) (2,03) (0,32) $R^2 = 0,49$

$$y_{t+1} = 29,58 + 1,08x_{t+1} \quad (6.20.)$$

(SE) (2,08) (0,33) $R^2 = 0,568$

Odhadnuté strukturální parametry jsou statisticky signifikantní na zvolené hladině významnosti. Index determinace v obou případech naznačuje slabou závislost. Nově zahájená výstavba bytů v tomto časovém období představovala kolísavě 33 až 43 tisíc nových bytů ročně, přičemž stavební spořitelny poskytly za účelem pořízení nového bytu v tomto období úvěry v počtu 17 až 20 tisíc kusů ročně a podílely se tak v jednotlivých letech na nové výstavbě podílem v intervalu 45 % až 54 % v daném roce, přičemž trend podílu úvěrů ze stavebního spoření na nové výstavbě se zvyšoval. Tuto skutečnost podtrhuje i stále se zvyšující průměrná částka úvěrů ze stavebního spoření, kdy stále větší počet klientů nečerpá tento úvěr pouze na rekonstrukce či modernizace, ale kompletně na pořízení nového bytu.

Graf č. 6.11.: Podíl stavebního spoření na nové výstavbě 1997 až 2012



Počet úvěrů na financování výstavby (tis. ks) a počet zahájených výstaveb bytů (tis. ks) ¹⁰⁴

¹⁰⁴ Asociace českých stavebních spořitel, Praha 2007

V souladu se stále se zvyšující cílovou částkou nově uzavíraných smluv o stavebním spoření a rostoucím objemem úvěrových obchodů lze při zohlednění kvalitativních ukazatelů odůvodněně předpokládat, že tento trend bude minimálně zachován i v budoucích letech a spíše se ještě zvýší k hranici 60 % v roce 2012. Trh bydlení v České republice stále není nasycen. Přání obyvatel pořídit si vlastní bydlení trvale vzrůstá a díky rostoucím mzdám a kupní síle obyvatel je stále reálnější. Tím také roste poptávka po produktech určených k financování bydlení, ať už se jedná o produkty stavebního spoření nebo hypotéky.

Shrnutí kapitoly 6.3.

-  V roce 2007 se stavební spořitelny podílely na nové výstavbě 54 %, a to formou poskytnutí účelových úvěrů na nové bydlení, přičemž podíl se v posledních letech zvyšoval. Dle predikce lze očekávat pokračování stále rostoucího trendu až k hranici 60 %, což koresponduje jak s rostoucí cílovou částkou nových smluv o stavebním spoření, tak s rostoucím objemem úvěrů.
-  Stavební spoření je efektivním nástrojem podpory bytové výstavby, kdy státem poskytovaná státní podpora má přímý vliv na investice do bydlení.

7. Rekapitulace výsledků disertační práce

Cíl disertační práce byl naplněn provedením analýzy trhu stavebního spoření v České republice a zpracováním predikce jeho dalšího vývoje na základě odhadu budoucích hodnot vybraných ekonomických ukazatelů.

Dílčí cíle disertační práce byly naplněny tak, že bylo provedeno:

- a) Vyhodnocení významu stavebního spoření v rámci bankovního systému v České republice s využitím analytických metod.
- b) Zpracování predikce vývoje trhu stavebního spoření v České republice v časové řadě do roku 2012, a to z hlediska
 - i) trhu stavebního spoření jako součásti bankovního systému,
 - ii) vývoje základních obchodních ukazatelů trhu.

Pracovní hypotéza 1 byla formulována takto:

Sektor stavebních spořitelů se signifikantním způsobem podílí na celkových aktivech bankovního sektoru v ČR a význam tohoto ekonomického ukazatele ve sledované časové řadě dále kontinuálně poroste. Za významný je považován podíl aktiv sektoru stavebních spořitelů na celém bankovním sektoru v ČR převyšující 10 %.

Hypotéza byla potvrzena zjištěním, že v roce 2007 se stavební spořitelny podílely svými aktivy s částkou 420,1 miliard korun na aktivech celého bankovního sektoru v hodnotě 3 746 miliard korun podílem 11,2 %, přičemž podíl stavebních spořitelů ve sledované časové řadě trvale rostl. Odvození budoucích hodnot aktiv na základě historických údajů poskytlo dobré výsledky jak v bankovním sektoru, tak u stavebních spořitelů. Ze statistického hlediska byly všechny strukturální parametry rovnic statisticky průkazné na hladině významnosti 5 %. Koeficienty determinace udávaly uspokojivou informaci, že pohyb závisle proměnných je z 85 %, resp. 89 % vysvětlován nezávislými proměnnými v rovnicích. To znamená, že podíl aktiv stavebních spořitelů na celkových aktivech bankovního sektoru mírně procentuálně vzroste na úroveň kolem 15 %.

Pracovní hypotéza 2 byla formulována takto:

Výše vkladů klientů v systému stavebního spoření vykazuje kontinuálně růstový trend, přičemž vklady generují zdroje pro poskytování úvěrů. U tohoto ekonomického ukazatele pravděpodobně nelze očekávat lineární růst ve sledované časové řadě. Budoucí hodnoty výše vkladů klientů budou ve sledovaném období spíše stabilní.

Hypotéza byla potvrzena zjištěním, že vklady klientů v systému stavebního spoření trvale rostou a generují zdroje pro poskytování úvěrů. Objem vkladů ke konci roku 2007 činil 385 miliard korun. Vypočtený absolutní člen se ukázal jako statisticky nesignifikantní na hladině významnosti 5 %, přičemž parametr časového vektoru je průkazný. Také koeficient determinace vypověděl o slabém vystihnutí vztahu. Jako alternativní možnost přístupu ke stanovení odhadu budoucích hodnot jevu byla využita kvalitativní analýza. Nepředpokládá se pokles vkladů klientů v souvislosti s výpověďmi smluv o stavebním spoření v roce 2008. Vychází se spíše z předpokladu, že větší část klientů bude chtít využít výhodných podmínek pro státní podporu platných dle „starého“ zákona doprovázených vyšším úročením vkladů a možnou výpověď smlouvy o stavebním spoření v čase odložit. Určitý „výpadek“ klientů, kteří se rozhodnou vypovědět smlouvu, bude nahrazen vyšším přílivem vkladů z nově uzavřených smluv s vyššími cílovými částkami a tedy i vyšší pravidelnou úložkou. Celkově lze tedy předpokládat, že objem vkladů v systému stavebního spoření bude stabilizován na úrovni roku 2008 až 2009, tedy kolem 450 miliard korun.

Pracovní hypotéza 3 byla formulována takto:

Úvěrová angažovanost v sektoru stavebních spořitelén vykazuje kontinuálně růstový trend a lze předpokládat, že hodnota tohoto ekonomického ukazatele se bude ve sledované časové řadě nadále zvyšovat.

Hypotéza byla potvrzena zjištěním, že stavební spořitelny evidovaly ve svých bilancích na konci roku 2007 téměř 943 tisíc úvěrů v celkovém objemu 180 miliard korun. V oblasti nových úvěrových obchodů lze předpokládat další růst, neboť trh stále není nasycen. Roli hraje také trvalé zlepšování ekonomické situace domácností a demografický vývoj, kdy své bytové potřeby řeší silné populační ročníky sedmdesátých let.

Koeficient determinace pro predikci budoucích hodnot počtu úvěrových obchodů vypověděl o dostačujícím proložení. Strukturální parametry jsou statisticky významné na hladině významnosti 5% a lze je považovat za signifikantní. Růstový trend lze očekávat jak v počtu poskytnutých úvěrů, tak i v objemu. V roce 2012 by mohlo být uzavřeno až 1,45 milionu úvěrových smluv (kumulativní součet). Důvodem rychlejšího růstu počtu úvěrů je skutečnost, že stále více úvěrů ze stavebního spoření je svým charakterem spíše hypotečními úvěry s vyššími částkami využívanými na pořízení nového bydlení (substituce hypotečních úvěrů), nejen na rekonstrukce či modernizace, kde jsou využívány spíše nižší cílové částky.

Pracovní hypotéza 4 byla formulována takto:

Význam stavebního spoření pro podporu nové výstavby v České republice, měřený závislostí hodnoty počtu poskytnutých úvěrů na hodnotě počtu bytů v nově zahájené výstavbě, bude ve sledované časové řadě do roku 2012 nadále vykazovat kontinuální růstový trend.

Hypotéza byla potvrzena. Bylo zjištěno, že v roce 2007 poskytly stavební spořitelny téměř 163 tisíc úvěrů na bytové potřeby, což je dvakrát více než hypoteční banky. V roce 2007 bylo dokončeno 41 650 nových bytů a stavební spořitelny poskytly 23 339 úvěrů za účelem výstavby bytů a domů, což představuje 56 %.

Odhadnuté strukturální parametry pro predikci budoucích hodnot proměnných jsou statisticky signifikantní na zvolené hladině významnosti. Index determinace v obou případech naznačil slabou závislost. Nově zahájená výstavba bytů v tomto časovém období představovala kolísavých 33 až 43 tisíc nových bytů ročně, přičemž stavební spořitelny poskytly za účelem pořízení nového bytu v tomto období úvěry v počtu 17 až 20 tisíc kusů ročně a podílely se tak v jednotlivých letech na nové výstavbě podílem v intervalu 45 % až 54 % v daném roce, přičemž trend podílu úvěrů ze stavebního spoření na nové výstavbě se zvyšoval. Tuto skutečnost podtrhuje i stále se zvyšující průměrná částka úvěrů ze stavebního spoření, kdy stále větší počet klientů nečerpá tento úvěr pouze na rekonstrukce či modernizace, ale kompletně na pořízení nového bytu. V souladu se stále se zvyšující cílovou částkou nově uzavíraných smluv o stavebním spoření a rostoucím objemem úvěrových obchodů lze při zohlednění kvalitativních ukazatelů odůvodněně předpokládat, že tento trend bude minimálně zachován i v budoucích letech a spíše se ještě zvýší k

hranici 60 % v roce 2012. Trh bydlení v České republice stále není nasycen. Přání obyvatel pořídit si vlastní bydlení trvale vzrůstá a díky rostoucím mzdám a kupní síle obyvatel je stále reálnější. Tím také roste poptávka po produktech určených k financování bydlení, ať už se jedná o produkty stavebního spoření nebo hypotéky.

Dílčí výstupy z analytické části, zde znovu neuvedené, jsou komplexně popsány ve shrnutích jednotlivých analytických kapitol 5.1., 5.2., 5.3. a 5.4. a poté shrnuty ve SWOT analýze provedené v kapitole 5.5.

Dílčí výstupy z prognostické části, zde znovu neuvedené, jsou popsány ve shrnutích jejich jednotlivých kapitol 6.1., 6.2., 6.3.

Provedené vyhodnocení smyslu existence státem podporovaného stavebního spoření shromáždilo objektivní kvantitativně podložené a kvalitativně zhodnocené argumenty pro podporu odborné diskuse o významu a oprávněnosti existence samostatného trhu stavebního spoření v rámci bankovního sektoru v České republice.

8. Přehledy

8.1. Přehled literatury a dalších zdrojů

- [1] ARTL, J. (2003) „FINAČNÍ ČASOVÉ ŘADY – VLASTNOSTI, METODY MODELOVÁNÍ, PŘÍKLADY A APLIKACE“, GRADA PUBLISHING, ISBN 80-247-0330-0
- [2] BOX, G.E.P. A JENKINS, G.M. (1979) “TIME SERIES ANALYSIS, FORECASTING AND CONTROL“, HOLDEN-DAY, SAN FRANCISCO
- [3] DISMAN, M. (1993) „JAK SE VYRÁBÍ SOCIOLOGICKÁ ZNALOST“, UNIVERZITA KARLOVA, VYDAVATELSTVÍ KAROLINUM, PRAHA, ISBN 80-7184-141-2
- [4] DRDLA, M. (2004) „BANKING - STUDIJNÍ TEXTY“, BIBS, BRNO
- [5] DRDLA, M./ RAIS, K. (1999) „EVROPSKÁ INTEGRACE A BANKOVNICTVÍ“, COMPUTER PRESS, PRAHA, ISBN 80-7226-211-4
- [6] DRUCKER, P.F. (2002) „TO NEJDŮLEŽITĚJŠÍ Z DRUCKERA V JEDNOM SVAZKU“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-7261-066-X
- [7] GERŠL, A. / HEŘMÁNEK, J. (2007) „ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ 2006“, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA
- [8] GIBSON, R. (2000) „NOVÝ OBRAZ BUDOUCNOSTI“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-7261-036-8
- [9] GRANGER, C.W.J. (1980) „LONG MEMORY RELATIONSHIPS AND THE AGGREGATION OF DYNAMIC MODELS“, JOURNAL OF ECONOMETRICS 14, STR. 227-23
- [10] HAMMER, M. (2002) „AGENDA 21“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-7261-74-0
- [11] HANOUSEK, J. / KOČENDA, E. / ONDKO, P. (2007) “THE BANKING SECTOR IN NEW EU MEMBER COUNTRIES: A SECTORAL FINANCIAL FLOWS ANALYSIS“, FINANCE A ÚVĚR, 57, (5-6)
- [12] HENDL, J. (2005) „KVALITATIVNÍ VÝZKUM“, PORTÁL, PRAHA, ISBN 80-7367-040-2
- [13] HENDL, J. (2006) „PŘEHLED STATISTICKÝCH METOD ZPRACOVÁNÍ DAT“, PORTÁL, PRAHA, ISBN 80-7367-123-9
- [14] HINDLS, R. ET AL (1997) “METODY STATISTICKÉ ANALÝZY PRO EKONOMY“, MANAGEMENT PRESS, ISBN 80-85943-44-1
- [15] HORVÁTH & PARTNER (2002) „BALANCED SCORECARD V PRAXI“, PROFESS CONSULTING, PRAHA, ISBN 80-7259-018-9
- [16] HRON, J. (2004) „TEORIE ŘÍZENÍ“, PEF ČZU, PRAHA, ISBN 80-213-0695-5
- [17] HUBÍK, S. (2004) „RESEARCH METHODS – STUDIJNÍ TEXTY“, BIBS, BRNO
- [18] INTRILIGATOR, M.D. (1978) “ECONOMETRIC MODELS, TECHNIQUES AND APPLICATIONS“, NORTH HOLLAND, AMSTERDAM
- [19] JAKUBÍK, P. (2007) “MACROECONOMIC ENVIRONMENT AND CREDIT RISK“, FINANCE A ÚVĚR, 57 (1-2)

- [20] JANÁČEK, K. (2008) „MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ V ROCE 2007“, VÝROČNÍ ZPRÁVA 2007, KOMERČNÍ BANKA, PRAHA
- [21] JÍLEK, J. (2004) „PENÍZE A MĚNOVÁ POLITIKA“, GRADA PUBLISHING, PRAHA, ISBN 80-247-0769-1
- [22] JOHNSON, G. / SCHOLES, K. (2000) „CESTY K ÚSPĚŠNÉMU PODNIKU“, COMPUTER PRESS, PRAHA, ISBN 80-7226-220-3
- [23] KENDALL, MAURICE (1976) „TIME-SERIES“, CHARLES GRIFFIN&CO. LTD, ISBN 0 85264 241 5
- [24] KEŘKOVSKÝ, M. / VYKYPĚL, O. (2002) „STRATEGICKÉ ŘÍZENÍ“, C. H. BECK, PRAHA, ISBN 80-7179-578-X
- [25] KOONTZ, H. / WEIHRICH, H. (1993) „MANAGEMENT“, VICTORIA PUBLISHING, PRAHA, ISBN 80-85605-45-7
- [26] KOTLER, P. (1998) „MARKETING MANAGEMENT“, GRADA PUBLISHING, PRAHA, ISBN 80-7169-600-5
- [27] KOTLER, P. / KELLER, K. (2007) „MARKETING MANAGEMENT“, GRADA PUBLISHING, PRAHA, ISBN 978-80-247-1359-5
- [28] KOTTER, J.P. (2000) „VEDENÍ PROCESU ZMĚNY“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-7261-015-5
- [29] LUKÁŠ, V. / KIELAR, P. (2007) „STAVEBNÍ SPOŘENÍ A STAVEBNÍ SPOŘITELNY“, EKOPRESS, PRAHA, ISBN 80-86929-03-5
- [30] MANDELBROT, B. (1963) „THE VARIATION OF CERTAIN SPEKULATIVE PRICES“, JOURNAL OF BUSINESS 36, STR. 394-419
- [31] MAŘÍKOVÁ, P. (2007) „VENKOV V ČESKÉ REPUBLICE“, AGRIC. ECON. – CZECH, 53, (6)
- [32] PILBEAM, K. (2007) „FINANCE AND FINANCIAL MARKETS“, MACMILLAN PRESS LTD., LONDON
- [33] REVERENDA, Z. (1996) „PENĚŽNÍ EKONOMIE A BANKOVNICTVÍ“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-85943-06-9
- [34] SAMUELSON, P. / NORDHAUS, W. (1995) „EKONOMIE“, SVOBODA, PRAHA, ISBN 80-205-0494-X
- [35] SAMUELSON, P. / NORDHAUS, W. (2007) „EKONOMIE“, SVOBODA, PRAHA, ISBN 978-80-205-0590-3
- [36] SOUČEK, Z. (2005) „FIRMA 21. STOLETÍ“, PROFESSIONAL PUBLISHING, PRAHA, ISBN 80-86419-88-6
- [37] SOUČEK, Z. / MAREK, J. (1998) „STRATEGIE ÚSPĚŠNÉHO PODNIKU“, MONTANEX, OSTRAVA, ISBN 80-85780-93-3
- [38] SVATOŠ, M. (2003) „AGRÁRNÍ POLITIKA“, PEF ČZU, PRAHA, ISBN 80-213-0760-9
- [39] SVATOŠ, M. (2007) „SPECIFICKÉ ASPEKTY GLOBALIZACE“, AGRIC. ECON. – CZECH, 53, (2)

- [40] TICHÁ, I. / HRON, J. (2003) „STRATEGICKÉ ŘÍZENÍ“, PEF ČZU, PRAHA, ISBN 80-213-0922-9
- [41] TICHÁ, I. / HAVLÍČEK, J. (2007) „TRANSFER ZNALOSTÍ“, AGRIC. ECON. – CZECH, 53, (12)
- [42] TICHÝ, N.M. / SHERMAN, S. (2002) „VEZMĚTE SVŮJ OSUD DO VLASTNÍCH RUKOU, NEŽ TO ZA VÁS UDĚLAJÍ JINÍ“, PRAGMA, PRAHA, ISBN 80-7205-779-0
- [43] TVRDOŇ, J. (2004) „EKONOMETRIE“, PEF ČZU, PRAHA, ISBN 80-213-0819-2
- [44] TVRDOŇ, J. (2006) „METODY EKONOMICKÉHO VÝZKUMU – PREZENTACE“, PEF ČZU, PRAHA
- [45] ULRICH, M. / PFEIFEROVÁ, D. (2004) „BANKOVNICTVÍ“, PEF ČZU, PRAHA, ISBN 80-213-0815-X
- [46] VODÁČEK, L. / VODÁČKOVÁ, O. (2001) „MANAGEMENT – TEORIE A PRAXE V INFORMAČNÍ SPOLEČNOSTI“, MANAGEMENT PRESS, PRAHA, ISBN 80-7261-041-4
- [47] ŽÁK, M. (1999) „VELKÁ EKONOMICKÁ ENCYKLOPEDIE“, LINDE, PRAHA, ISBN 80-7201-172-3

Další zdroje

- [1] BANKOVNÍ DOHLED 2003, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2004
- [2] BANKOVNÍ DOHLED 2004, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2005
- [3] BANKOVNÍ DOHLED 2005, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2006
- [4] HORNÍKOVÁ, Z.: KOMENTÁŘ PRO PRÁVO, PRAHA 15. 4. 2008
- [5] INFORMAČNÍ POVINNOST, PRAVIDELNÁ ČTVRTLETNÍ VEŘEJNÁ INFORMACE JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, 12/2000, 12/2001, 12/2002, 12/2003, 12/2004, 12/2005, 12/2006, 9/2007
- [6] JANÁČEK, K.: KOMENTÁŘ, IDNES, PRAHA 4. 4. 2008
- [7] KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY, MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, PRAHA 2005
- [8] KOLLER, M.: HOSPODÁŘSKÉ NOVINY, PRAHA 18. - 20.1.2008
- [9] KVAPIL, T.: KOMENTÁŘ PRO PRÁVO, PRAHA 15. 4. 2008
- [10] LÉGER, A.: ÚVODNÍK, BANKOVNICTVÍ 2/2008, PRAHA 22. 2. 2008
- [11] LUKÁŠ, V.: ROZHOVOR, MF DNES, PRAHA 13. 2. 2007
- [12] LUKÁŠ, V.: KOMENTÁŘ PRO PRÁVO, PRAHA 15. 4. 2008
- [13] MARTÍNEK, R.: KOMENTÁŘ PRO PRÁVO, PRAHA 15. 4. 2008
- [14] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, KOMENTÁŘ K ZÁKLADNÍM UKAZATELŮM VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR, PRAHA 2008
- [15] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR K 31. 12. 2007, PRAHA 2008

- [16] OPATŘENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY Č. 1 ZE DNE 30. PROSINCE 2003, KTERÝM SE STANOVÍ MINIMÁLNÍ POŽADAVKY NA ZVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ BANKAMI
- [17] PEČINKOVÁ, I.: EKONOM 1/2008, PRAHA, 3. 1. 2008
- [18] PROGRAMOVÉ PROHLÁŠENÍ VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY, PRAHA 2006
- [19] SKALKOVÁ, O.: HOSPODÁŘSKÉ NOVINY, PRAHA 18. -20. 1. 2008
- [20] ŠALANDA, R.: LIDOVÉ NOVINY, PRAHA 9. 5. 2008
- [21] ŠEDIVÝ, J.: ROZHOVOR, MF DNES, PRAHA 26. 2. 2008
- [22] TŮMA, Z.: KOMENTÁŘ, ČTK, PRAHA 7. 5. 2008
- [23] VÝROČNÍ ZPRÁVA ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN ZA ROK 2002 - 2007, PRAHA 2006
- [24] VÝROČNÍ ZPRÁVY STAVEBNÍCH SPOŘITELEN ZA LÉTA 2000 - 2006
- [25] WWW.ACSS.CZ; WWW.BURINKA.CZ; WWW.CMSS.CZ; WWW.HYPOS.CZ; WWW.MPSS.CZ; WWW.RSTS.CZ; WWW.WUESTENROT.CZ; WWW.NOVINKY.CZ; WWW.CNB.CZ
- [26] ZÁKON Č. 96/1993 SB., O STAVEBNÍM SPOŘENÍ A STÁTNÍ PODPOŘE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V PLATNÉM ZNĚNÍ
- [27] ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ 2005, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2006
- [28] ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ 2006, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2007
- [29] ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ 2007, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2008
- [30] ZPRÁVA O VÝKONU DOHLEDU NAD FINANČNÍM TRHEM 2006, ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, PRAHA 2007

8.2. Seznam grafů

GRAF Č. 3.1.: HETEROSKEDASTICITA (A) VERSUS HOMOSKEDASTICITA (B)	20
GRAF Č. 3.2.: FORMY AUTOKORELACE	21
GRAF Č. 4.1.: STRUKTURA CÍLOVÉ ČÁSTKY PRŮMĚRNÉHO KLIENTA (%)	45
GRAF Č. 4.2.: POČET ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN A HYPOTEČNÍCH BANK 2002 – 2006 (KS)	49
GRAF Č. 4.3.: OBJEM ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN A HYPOTEČNÍCH BANK 2002 – 2006 (MLD. KČ)	50
GRAF Č. 5.1.: VÝVOJ 2T REPO SAZBY ZA OBDOBÍ 2000 AŽ 2007 (%)	89
GRAF Č. 5.2.: AKTIVA CELKEM (MIL. KČ)	92
GRAF Č. 5.3.: POHLEDÁVKY ZA KLIENTY CELKEM (MIL. KČ)	93
GRAF Č. 5.4.: VKLADY KLIENTŮ CELKEM (MIL. KČ)	94
GRAF Č. 5.5.: ZISK Z FINANČNÍ ČINNOSTI (MIL. KČ)	95
GRAF Č. 5.6.: ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY (MIL. KČ)	95
GRAF Č. 5.7.: SPRÁVNÍ NÁKLADY (MIL. KČ)	96
GRAF Č. 5.8.: ZISK PO ZDANĚNÍ (MIL. KČ)	97
GRAF Č. 5.9.: POČET ZAMĚSTNANCŮ BANKOVNÍHO SEKTORU A SEKTORU STAVEBNÍCH SPOŘITELEN	98
GRAF Č. 5.10.: AKTIVA NA ZAMĚSTNANCE (MIL. KČ)	99
GRAF Č. 5.11.: SPRÁVNÍ NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE (MIL. KČ)	99
GRAF Č. 5.12.: ČISTÝ ZISK NA ZAMĚSTNANCE (MIL. KČ)	100
GRAF Č. 5.13.: STRUKTURA FINANČNÍCH AKTIV DOMÁCNOSTÍ V ROCE 2006 (%)	103
GRAF Č. 5.14.: VÝVOJ CELKOVÉHO POČTU PLATNÝCH SMLUV O STAVEBNÍM SPOŘENÍ (TIS. KS)	105
GRAF Č. 5.15.: VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CÍLOVÉ ČÁSTKY SMLUV O STAVEBNÍM SPOŘENÍ (TIS. KČ)	106
GRAF Č. 5.16.: VÝVOJ PŘIZNANÉ STÁTNÍ PODPORY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (MLD. KČ)	106
GRAF Č. 5.17.: VÝVOJ PRŮMĚRNÉ STÁTNÍ PODPORY NA JEDNU SMLOUVU (KČ)	107
GRAF Č. 5.18.: VÝVOJ VKLADŮ KLIENTŮ VE STAVEBNÍCH SPOŘITELNÁCH (MLD. KČ)	107
GRAF Č. 5.19.: VÝVOJ POČTU ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN (KS)	108
GRAF Č. 5.20.: VÝVOJ OBJEMU ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN (MLD. KČ)	109
GRAF Č. 5.21.: VÝVOJ POČTU NOVĚ POSKYTNUTÝCH ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN (KS)	109
GRAF Č. 5.22.: VÝVOJ OBJEMU NOVĚ POSKYTNUTÝCH ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN (MLD. KČ)	110
GRAF Č. 5.23.: VÝVOJ OBJEMU VKLADŮ A ÚVĚŘŮ ÚČASTNÍKŮ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (MLD. KČ)	110
GRAF Č. 5.24.: VÝVOJ POMĚRU ČERPANÝCH ÚVĚŘŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA VKLADECH (%)	111
GRAF Č. 5.25.: POČET ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN A HYPOTEČNÍCH BANK V ROCE 2007 (KS)	111
GRAF Č. 5.26.: OBJEM ÚVĚŘŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN A HYPOTEČNÍCH BANK V ROCE 2007 (MLD. KČ)	112
GRAF Č. 5.27.: PODÍL STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA NOVÉ VÝSTAVBĚ 1997 AŽ 2006	113
GRAF Č. 6.1.: AKTIVA BANKOVNÍHO SEKTORU (MLD. KČ)	121
GRAF Č. 6.2.: POHLEDÁVKY ZA KLIENTY BANKOVNÍHO SEKTORU (MLD. KČ)	122
GRAF Č. 6.3.: VKLADY KLIENTŮ BANKOVNÍHO SEKTORU (MLD. KČ)	123
GRAF Č. 6.4.: ZISK PO ZDANĚNÍ BANKOVNÍHO SEKTORU (MLD. KČ)	124
GRAF Č. 6.5.: CELKOVÝ POČET UZAVŘENÝCH SMLUV NA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (MIL. KS)	127
GRAF Č. 6.6.: PRŮMĚRNÁ CÍLOVÁ ČÁSTKA SMLUV O STAVEBNÍM SPOŘENÍ (TIS. KČ)	127
GRAF Č. 6.7.: PŘIZNANÁ STÁTNÍ PODPORA KE STAVEBNÍMU SPOŘENÍ (MLD. KČ)	129
GRAF Č. 6.8.: PRŮMĚRNÁ STÁTNÍ PODPORA KE STAVEBNÍMU SPOŘENÍ (TIS. KČ)	129
GRAF Č. 6.9.: POČET ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (MLD. KČ)	131
GRAF Č. 6.10.: POMĚR ÚVĚŘŮ A VKLADŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN (%)	132
GRAF Č. 6.11.: PODÍL STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA NOVÉ VÝSTAVBĚ 1997 AŽ 2012	136

8.3. Seznam tabulek

TABULKA Č. 3.1.: VZTAH MEZI P A D	23
TABULKA Č. 4.1.: PŘEHLED CÍLŮ A NÁSTROJŮ V MAKROEKONOMII	48
TABULKA Č. 4.2.: PARAMETRY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V EVROPSKÝCH ZEMÍCH	52
TABULKA Č. 4.3.: SROVNÁNÍ KVANTITATIVNÍHO A KVALITATIVNÍHO VÝZKUMU	57
TABULKA Č. 5.1.: SROVNÁNÍ LEGISLATIVNÍCH PODMÍNEK PŘED A PO NOVELE ZÁKONA	78
TABULKA Č. 5.2.: PODÍL SKUPIN BANK NA CELKOVÉ BILANČNÍ SUMĚ SEKTORU	89
TABULKA Č. 5.3.: POŘADÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN DLE VELIKOSTI BILANČNÍ SUMY K 30. 9. 2007	90
TABULKA Č. 5.4.: SWOT ANALÝZA	116

8.4. Seznam schémat

SCHÉMA Č. 3.1.: VYHODNOCENÍ D-W TESTU	24
SCHÉMA Č. 5.1.: PORTERŮV PĚTIFAKTOROVÝ MODEL KONKURENČNÍHO PROSTŘEDÍ	81
SCHÉMA Č. 5.2.: KONKURENČNÍ RIVALITA V ODVĚTVÍ	82
SCHÉMA Č. 5.3.: HROZBA VSTUPU DO ODVĚTVÍ	83
SCHÉMA Č. 5.4.: VYJEDNÁVACÍ SÍLA ZÁKAZNÍKŮ	84
SCHÉMA Č. 5.5.: VYJEDNÁVACÍ SÍLA DODAVATELŮ	85
SCHÉMA Č. 5.6.: HROZBA SUBSTITUTŮ	86