

stavebních spořitelen, protože nemohou umísťovat peníze stejně jako poskytovatelé hypotečních úvěrů, musí poskytovat fixované úrokové sazby, neúčtují si žádné sankce za předčasné splacení atd.

Rovněž k zacílení státní podpory podle výše příjmů se dotázaní respondenti stavěli spíše kriticky. Jedním z důvodů by byly vyšší náklady, které by s takovým krokem pravděpodobně byly spojeny, byla by to další složitost v systému. Jako důvod byl zmiňován i fakt, že stavební spoření jako produkt finančního trhu by neměl plnit roli sociálního přerozdělování ve společnosti. **Všichni dotázaní se však shodli, že státní podpora stavebního spoření v ČR je i po novele zákona výrazně vyšší než ve všech okolních zemích.**

Stavební spoření versus hypoteční úvěrování

Z hlediska konkurenčního vztahu mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny se názory dotázaných různily. Na jedné straně zazněl názor, že z hlediska filozofie jsou oba produkty zacíleny na jiné sociální skupiny klientů. Hypoteční úvěr si obvykle pořizují ti, kdo si ho mohou dovolit a chtějí bydlet „zítra“, zatímco hlavním úvěrovým těžištěm stavebních spořitelen jsou úvěry na rekonstrukce a modernizace. Z hlediska praktického chování však podmínky na trhu donutily i velmi konzervativní stavební spořitelny jít na trh s produkty, které konkurují hypotečním úvěrům. Na druhé straně je řada stavebních spořitelen součástí finančních skupin zahrnujících banky poskytující hypoteční úvěry a pak není důvod ke konkurenci mezi oběma produkty (v takovém případě údajně existuje spíše rivalita z hlediska rychlosti vyřízení úvěrů, kvality služeb apod.).

Závěr

Kvantitativní analýza:

- **V roce 2004 byl přerušen trend růstu počtu nově uzavřených smluv i smluv ve fázi spoření patrný od roku 1997, a to v důsledku novely zákona o stavebním spoření, která v roce 2004 vstoupila v platnost.**

- **Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření se od roku 2000 kontinuálně zvyšuje, stejně tak počet platných úvěrů ze stavebního spoření od roku 1997 roste.**
- **Hodnota koeficientu průvěrovanosti (podíl zůstatků na úvěrových účtech klientů k zůstatkům na vkladových účtech) v sektoru stavebního spoření v ČR dosáhla k 30.6.2005 hodnoty 30,8 %. Ačkoliv od roku 2002 (po stagnaci a mírném poklesu v letech 1999 – 2002) vykazuje hodnota ukazatele stoupající tendenci, stále je výrazně pod úrovní vyspělých zemí (Rakousko, Německo), kde se pohybuje mezi 70 – 80 %. Důvodem nízké hodnoty ukazatele průvěrovanosti v ČR může být kromě krátké časové periody od zavedení systému stavebního spoření rovněž příliš „štědrý“ systém státní podpory stavebního spoření, který do systému láká nadměrný počet přátelských klientů. Částka poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření připadající na korunu přiznané státní podpory se v letech 1998 až 2001 snižovala, od roku 2001 vykazuje rostoucí trend.**
- **Trh stavebního spoření v ČR vykazuje relativně vysokou míru koncentrace (hodnota Herfindahlova indexu k 31.12.2004 dosáhla 2 251), která je nepatrně nižší v porovnání s mírou koncentrace na hypotečním trhu a nemusí být nezbytně známkou neefektivity. Použité míry koncentrace totiž nezohledňují dostatečně velikost národního trhu, navíc nebylo možno provést srovnání s mírami koncentrace trhů se stavebním spořením ve vyspělých zemích (s ohledem na nedostupnost statistických údajů).**
- **Mezi roky 2003 a 2004 došlo v sektoru stavebního spoření k mírnému zlepšení ukazatelů rentability (průměrného vlastního kapitálu a průměrných aktiv), zvýšila se i výše čistého zisku na zaměstnance a snížil se podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech. Naopak na korunu čistého zisku v roce 2004 připadala vyšší částka provozních nákladů než v roce 2003. Banky poskytující hypoteční úvěry dosáhly v porovnání se stavebními spořitelny lepšími hodnotami výše uvedených ukazatelů hospodaření, zejména pak v hodnotách rentability průměrného vlastního kapitálu.**

- *Míra delikvence (tj. podíl „špatných“ úvěrů) je v sektoru stavebního spoření vyšší než u bank poskytujících hypoteční úvěry. Z části se jedná o přirozený jev s ohledem na vyšší počet úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny, jejich nižší nominální hodnotu (a tudíž vyšší dostupnost širšímu spektru klientů) a fakt, že ne všechny úvěry ze stavebního spoření musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti.*

Kvalitativní analýza:

- *Oslovení představitelů stavebních spořitelen považují úrokové riziko za nejdůležitější typ rizika, kterému jsou stavební spořitelny vystaveny. Pokles úrokových sazeb na mezibankovním trhu při nízké proúvěrovanosti v systému stavebního spoření, nemožnost využít finančních derivátů k zajištění se proti úrokovému riziku a neopatrná úroková politika stavebních spořitelen v minulých letech vedly k prudkému poklesu úrokových výnosů stavebních spořitelen, který měl přímou vazbu na růst poplatků ze stavebního spoření.*
- *Okruh finančních instrumentů, kam mohou stavební spořitelny ukládat volné prostředky, považují oslovení zástupci stavebních spořitelen za relativně dostatečný. Naopak by uvítali rozšíření účelovosti použití úvěrových prostředků ze stavebního spoření (ve smyslu možnosti financování nákupu druhého bydlení a některých předmětů dlouhodobé spotřeby nezbytných k bydlení), které by přispělo ke zvýšení ukazatele proúvěrovanosti.*
- *Provozní náklady stavebních spořitelen tvoří podle vyjádření oslovených představitelů zejména klientský poakviziční servis, vývoj produktu a náklady na marketing. Ke snížení nákladů by mohla přispět restrukturalizace „uvnitř“ jednotlivých spořitelen, ale i operativnější a efektivnější činnost katastru nemovitostí a práce soudů. Neefektivní práce katastru a soudů se z praktického hlediska projevuje například tak, že zajištění úvěrů zástavním právem k nemovitosti nepřináší žádné významnější úrokové zvýhodnění pro klienty v porovnání s jinými způsoby zajištění úvěru.*
- *Stavební spořitelny vnímají potenciální riziko propadu cen nemovitostí na trhu, proto obvykle poskytují úvěry s LTV v maximální výši 80 % – 85 %. Způsoby přeceňování nemovitostí sloužících jako zástava poskytnutých úvěrů o vyšší nominální hodnotě jsou však podobně neprůhledné a nepřesvědčivé jako v případě bank poskytujících hypoteční úvěry.*
- *Ke zvýšení efektivity v sektoru stavebního spoření by podle názoru oslovených zástupců stavebních spořitelen přispělo rovněž zprůhlednění a zjednodušení prokazování účelovosti užití prostředků získaných formou úvěrů ze stavebního spoření. V této oblasti údajně panuje značná legislativní nejistota, která velmi významně zvyšuje náklady spořitelen a nadměrně zatěžuje jejich klienty.*
- *K umožnění přechodů klientů mezi jednotlivými stavebními spořitelny bez ztráty státní podpory, případnému vyplácení státní podpory pouze těm klientům, kteří čerpají řádný nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření (a použijí tudíž skutečně získané prostředky včetně státní podpory prokazatelně na bydlení), k případnému příjmovému zacílení státní podpory nebo dokonce jejímu úplnému zrušení se všichni dotázaní představitelů stavebních spořitelen vyjadřovali spíše negativně. Podle jejich názoru by podobná opatření měla za následek vyšší administrativní náklady a zneprůhlednění celého systému, likviditní problémy stavebních spořitelen, delší čekací lhůty na přidělení úvěrů atp. Objevil se jediný názor, že výše státní podpory by mohla být proměnlivá (nebyla by garantována po celou dobu trvání smlouvy) v závislosti na vývoji tržních podmínek. Současně se však všichni dotázaní shodli, že státní podpora stavebního spoření v ČR je i po novele zákona výrazně vyšší než v okolních zemích, kde systém stavebního spoření funguje.*
- *Z hlediska vztahu mezi stavebními spořitelny a bankami poskytujícími hypoteční úvěry se představitelů stavebních spořitelen vyjadřovali v tom smyslu, že filozofie stavebního spoření a hypotečních úvěrů se liší, proto není jejich zájmem přímo konkurovat poskytovatelům hypotečních úvěrů. Spíše jsou k tomu v současné době nuceni nepříznivými podmínkami na trhu (nízké úrokové sazby) a tlakem na zvýšení proúvěrovanosti v systému stavebního spoření. Skutečnost, že většina stavebních spořitelen je součástí finančních skupin zahrnujících poskyto-*

vatele hypotečních úvěrů, je dalším důvodem, proč motivace ke konkurenci mezi poskytovateli obou typů produktů není tak značná.

Literatura

- Bondt, G. 1999. *Credit Channels and Consumption in Europe: Empirical Evidence*. Bank for International Settlements. Working Paper no. 69. Basel: BIS.
- Diamond, D. B., J. M. Lea 1992. Housing Finance in Developed Countries – An International Comparison of Efficiency. *Journal of Housing Research* 3 (1): 1-261.
- ECB Monthly Bulletin, June 2004.
- ECB Monthly Bulletin, June 2005.
- ECB Monthly Bulletin, March 2005.
- Pašaličová, R., V. Stiller. 2004. Úvěry a spotřeba domácností. *Finance a úvěr* 54 (11-12): 520-540.
- Šedivý, J. 2005. Prodáváte byt s hypotékou?. Článek na *Peníze.cz* (<http://www.penize.cz>) ze dne 14.4.2005.
- UNECE 2005. *Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples*. Geneva.
- Výroční zpráva Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže 2004. Brno: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže 2005.
- Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) za roky 2002 – 2004.
- Výroční zprávy hypotečních bank za roky 2003 a 2004.
- Výroční zprávy stavebních spořitelen za rok 2004.