

Stavební spoření v České republice

V letech 2005–2007 v sektoru stavebního spoření neproběhly žádné významnější legislativní změny srovnatelné s novelizací zákona o stavebním spoření, která vstoupila v platnost v roce 2004 a přinesla zejména prodloužení zákonné vázací doby pro nárok na státní podporu (z 5 na 6 let) a snížení výše státní podpory vyplácené účastníkům stavebního spoření. Zmíněná novela se projevila zejména výrazným snížením počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 a letech následujících a mírnějším snížením počtu platných smluv o stavebním spoření. Z níže uvedených statistických ukazatelů je rovněž zřejmé, že s výjimkou propadu v počtu nově uzavřených smluv (a počtu platných smluv) zpřísnění podmínek stavebního spoření žádné významnější turbulence do systému nevnese, sektor stavebního spoření se s provedenými změnami vyrovnal relativně rychle a bez viditelných obtíží.

V říjnu 2005 vstoupila v platnost novela zákona o stavebním spoření, která stavebním spořitelnám uložila povinnost sdělovat klientům před podpisem smlouvy o stavebním spoření způsob stanovení a výši poplatků za vedení účtu stavebního spoření na dobu vázací lhůty (6 let). Smyslem této novely bylo zvýšit transparentnost stavebního spoření pro klienty, kteří jsou před podpisem smlouvy o stavebním spoření lépe informováni a mohou se kvalifikovaněji rozhodnout, zda na podmínky stavebních spořitelen přistoupí nebo nikoliv. Zároveň novela zákona stavebním spořitelnám ponechala volnost ve způsobu konstrukce poplatku a stanovení jeho výše, takže byla stavebními spořitelny hodnocena jako „vyvážená“ (Výroční zpráva AČSS 2005: 6).

V prosinci 2005 vynesl Úřad na ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) nové rozhodnutí ve věci „kartelové dohody“ mezi stavebními spořitelny. Úřadu se nepodařilo stavebním spořitelnám prokázat vznesené podezření ze zneužití společného dominantního postavení, výhrady týkající se zpoplatnění úrokového zvýhodnění (zvýhodnění „starých“ smluv uzavřených za výhodnějších podmínek do konce roku 2003), stanovení rozdílné výše poplatků klientům se „starými“ a „novými“ smlouvami, ani uzavření dohody nebo jednání ve shodě při stanovení poplatků za služby poskytované spořitelny. Spořitelnám původně vyměřená pokuta v souhrnné výši 484 mil. Kč byla snížena na 201 mil. Kč (všem spořitelnám zhruba na polovinu původní výše) a její

uvalení zůstalo odůvodněno existencí dohody o výměně „citlivých“ údajů (dle ÚOHS se jednalo mimo jiné o údaje o počtu uzavřených smluv o stavebním spoření, o výši naspořené částky, o poskytnutých úvěrech a o podílu na trhu) mezi stavebními spořitelny. Proti revidovanému rozhodnutí podaly stavební spořitelny rozklad a řízení dosud nebylo uzavřeno. Zejména z tohoto důvodu je aktivita Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) v oblasti shromažďování a zveřejňování údajů o sektoru stavebního spoření relativně omezená. Hlavním zdrojem dat o vývoji sektoru stavebního spoření proto zůstávají údaje publikované Ministerstvem financí ČR, které byly použity i pro zpracování této kapitoly. AČSS poskytla některé doplňující informace, které byly při přípravě textu rovněž využity.

Grafy 1 a 2 poskytují informaci o počtu nově uzavřených a aktuálně platných smluv o stavebním spoření včetně průměrné výše cílové částky připadající na jednu smlouvu v letech 1993–2007. Z grafů je zřejmý zejména výrazný nárůst v počtu nově uzavřených smluv v roce 2003 vyvolaný „předzásobením“ se ze strany klientů stavebních spořitelen a následný prudký propad v roce 2004. V následujících letech (2005–2007) počet nově uzavřených smluv rostl, teprve v roce 2007 dosáhl zhruba úrovně roku 1997. Dle údajů MF ČR bylo nejvíce smluv o stavebním spoření v roce 2007 uzavřeno v posledním čtvrtletí, a to nejen díky každoroční reklamní kampani stavebních spořitelen (a výhodě související s možností připsání státní podpory za celý rok), ale údajně i diskutované změně podpory stavebního spoření v rámci reformy veřejných financí (Komentář MF ČR 2007). Počet platných smluv o stavebním spoření od roku 2004 kontinuálně klesá, ale zpomalujícím se tempem (v roce 2004 činil necelých 94 % počtu platných smluv v roce 2003, v roce 2005 téměř 95 % počtu v roce 2004, v roce 2006 přesně 95 % počtu v roce 2005 a v roce 2007 97 % počtu v roce 2006). Průměrná cílová částka připadající na jednu uzavřenou smlouvu kontinuálně roste od roku 2001 a v roce 2007 zaznamenala poměrně výrazné zvýšení v porovnání s rokem 2006 (o bezmála 21 %).

Graf 3 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994–2007 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. Z grafu je patrné, že ve formě státní podpory stavebního spoření bylo nejvíce prostředků vyplaceno v roce 2005 (16,1 mld. Kč), v letech 2006 a 2007 se objem vyplacené státní podpory snižoval, v roce 2007 se částkou 15 mld. Kč dostal zhruba

na úroveň roku 2004. Objem vyplacené státní podpory se tak v roce 2007 snížil o 5 % (v absolutní částce o 1,1 mld. Kč) v porovnání se stavem v roce 2005. Snižování objemu vyplacené státní podpory souvisí podle MF ČR (Komentář MF ČR 2007) se zvyšováním podílu „nových“ smluv (smluv s nižší státní podporou uzavřených po 31. 12. 2003) v portfoliu stavebních spořitelen. Jejich podíl se v roce 2007 zvýšil v porovnání s koncem roku 2006 o deset procentních bodů na 31 % (Komentář MF ČR 2007).

Grafy 4–6 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Počet nově poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů se v roce 2007 zvýšil v porovnání s rokem 2006 o 4,9 % na bezmála 163 000 úvěrů. V předchozích dvou letech (2005 a 2006) však počet nově poskytnutých úvěrů klesal, teprve v roce 2007 byl zaznamenán nárůst. Přestože nárůst v počtu poskytnutých úvěrů nebyl nikterak dramatický, nárůst v objemu byl podstatně výraznější – v roce 2007 poskytl stavební spořitelny úvěry (překlenovací i řádné) v celkové výši 72,5 mld. Kč, což bylo v porovnání s rokem 2006 o 40,5 % více (v absolutním vyjádření o téměř 21 mld. Kč). Z toho je zřejmé, že průměrná částka poskytnutého úvěru se výrazně zvýšila. Důvodem může být postupný nárůst úrokových sazeb hypotečních úvěrů a s tím související větší konkurenceschopnost stavebních spořitelen v nabídce „kvazi“ hypotečních úvěrů (kombinace překlenovacího a řádného úvěru s fixní úrokovou sazbou), případně nabídka řádných úvěrů za výhodných úrokových podmínek. Zhruba 61 % z celkového počtu platných úvěrů ze stavebního spoření představovaly v roce 2007 řádné úvěry, jejich podíl se od roku 2003 kontinuálně snižuje ve prospěch překlenovacích úvěrů. Jestliže v roce 2002 se podíl řádných úvěrů na celkovém počtu platných úvěrů blížil 75 %, v roce 2007 to bylo o 14 procentních bodů méně. I díky nárůstu objemu nově poskytnutých úvěrů se v roce 2007 v absolutní částce snížilo saldo mezi zůstatkem na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelen. Zůstatek na vkladových účtech byl v roce 2007 o 205,6 mld. Kč vyšší než zůstatek na úvěrových účtech stavebních spořitelen. V porovnání s rokem 2006 se za celé sledované období (kladný) rozdíl mezi objemem (zůstatkem) vkladů a úvěrů snížil, a to o více než 8 %.

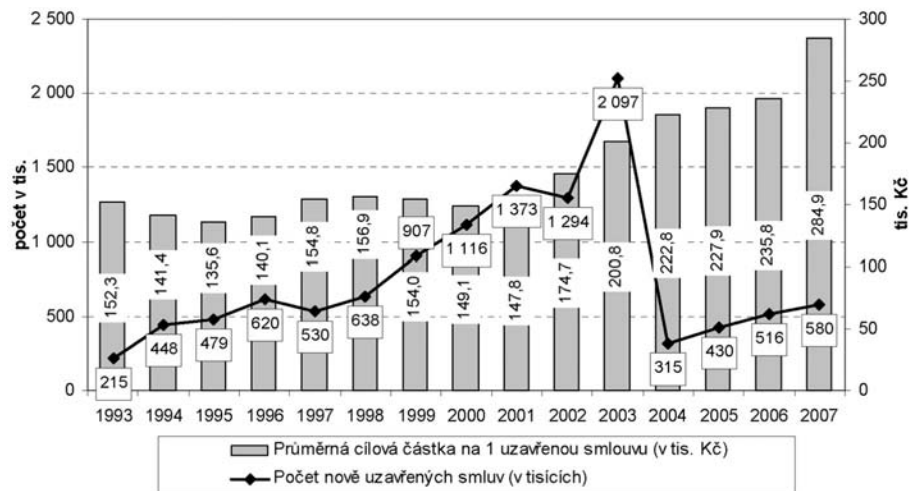
Graf 8 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelen, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření

k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelen. Hodnota koeficientu průověrovanosti (poměru mezi zůstatkem na úvěrových a vkladových účtech) od roku 2002 roste, v roce 2007 dosáhla téměř 47 %, což představuje nárůst o 9 procentních bodů v porovnání s rokem 2006. V grafu 9 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. Z grafu je zřejmé, že na jednu korunu státní podpory v roce 2007 připadalo 4,80 Kč nově poskytnutých úvěrů na bydlení, což představuje téměř 48% nárůst v porovnání s rokem 2006.

Z grafu 10 je zřejmé, že v roce 2007 se v porovnání s předchozím rokem poněkud zvýšil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení (bytu nebo rodinného domu) nebo na výstavbu nového domu či bytu, případně na ostatní bytové potřeby; naopak se výrazněji snížil podíl klientů, kteří jej využili na rekonstrukce a modernizace svého bydlení. Graf 11 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření. V porovnání s rokem 2006 se v roce 2007 snížil podíl počtu úvěrů na bydlení poskytnutých stavebními spořitelny ve prospěch poskytovatelů hypotečních úvěrů z řad bankovního sektoru, naopak se zvýšil podíl objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny (poprvé za celé sledované období). Možné důvody tohoto vývoje byly zmíněny výše.

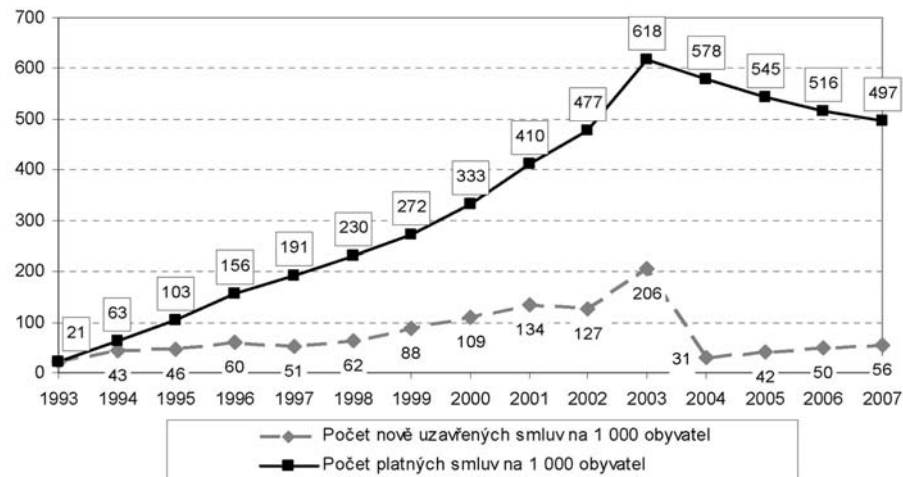
Grafy 12 a 13 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v letech 2003–2006 podle objemu vkladů a objemu platných úvěrů. Z grafů je zřejmé, že pozice jednotlivých stavebních spořitelen se z hlediska objemu přijatých vkladů i stavu platných úvěrů ve sledovaném období příliš neměnily. Z grafů je rovněž patrné, že trh se stavebním spořením je (z hlediska uvedených ukazatelů) poměrně značně koncentrovaný – dvě vedoucí stavební spořitelny „drží“ bezmála 60 % z celkového objemu vkladů klientů všech spořitelen (tři spořitelny dokonce 75 %). Podle ukazatele stavu platných úvěrů ze stavebního spoření je trh ještě koncentrovanější – podíl tří vedoucích stavebních spořitelen (ČMSS, SSČS a Modrá pyramida) činil v roce 2005 i 2006 více než 80 %.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993–2007



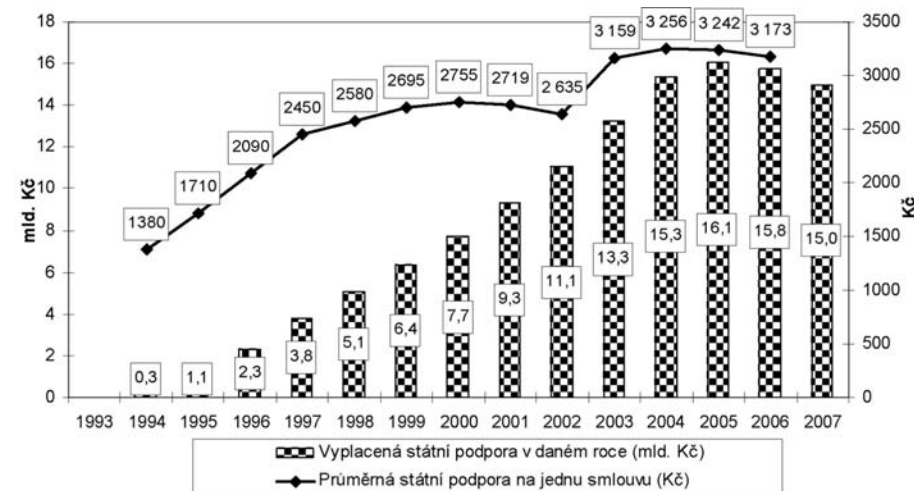
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1000 obyvatel ČR v letech 1993–2007



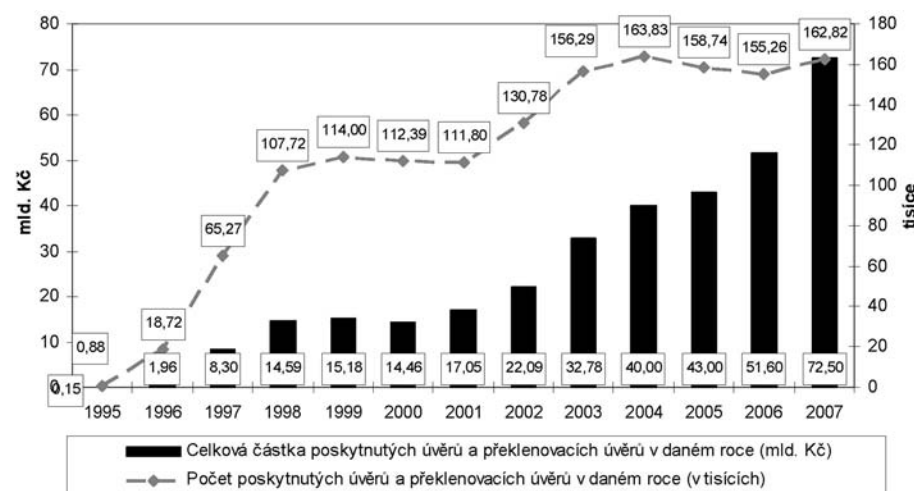
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelén, ČSÚ, vlastní výpočty.
Poznámka: Počet obyvatel dle stavu k 1. 7. příslušného roku (střední stav).

Graf 3: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993–2007



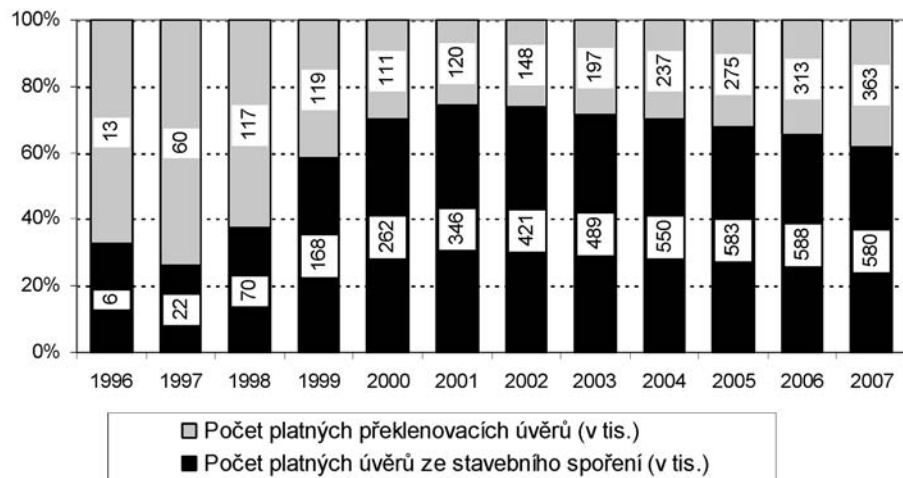
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 4: Vývoj počtu a objemu poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995–2007



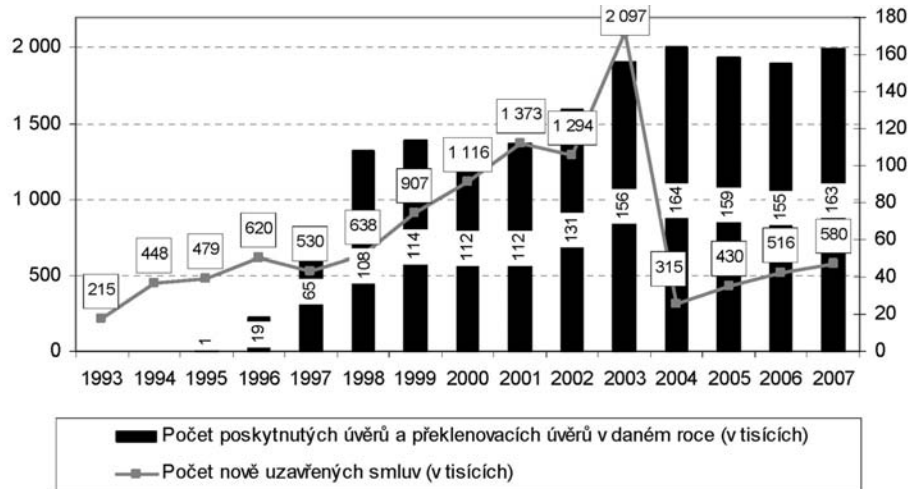
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 5: Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření 1996–2007



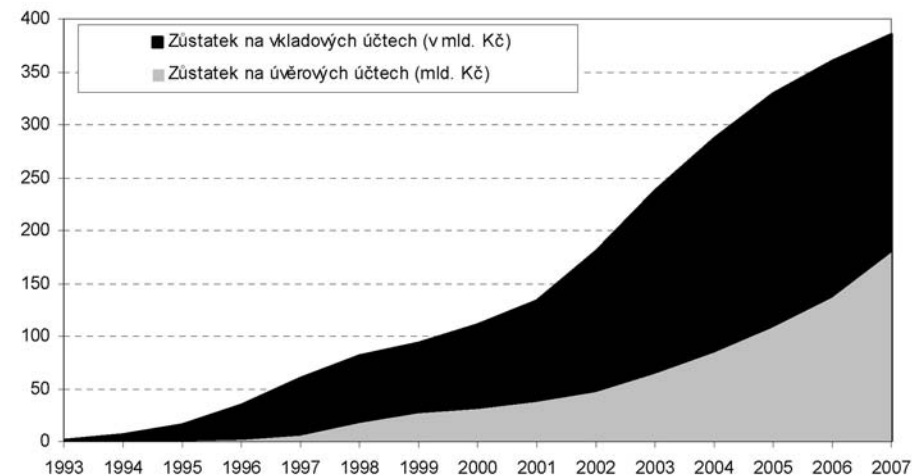
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993–2007



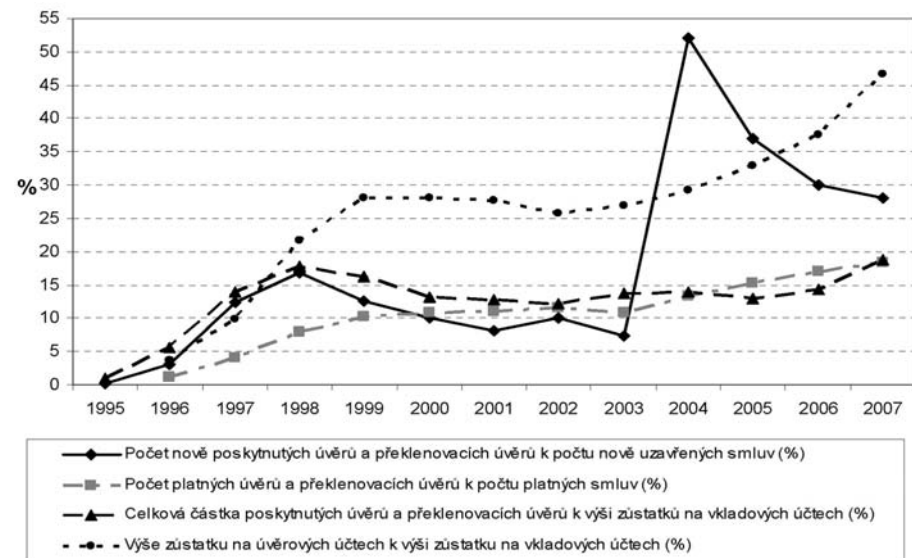
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 7: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech v letech 1993–2007



Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 8: Vybrané ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelen 1995–2007



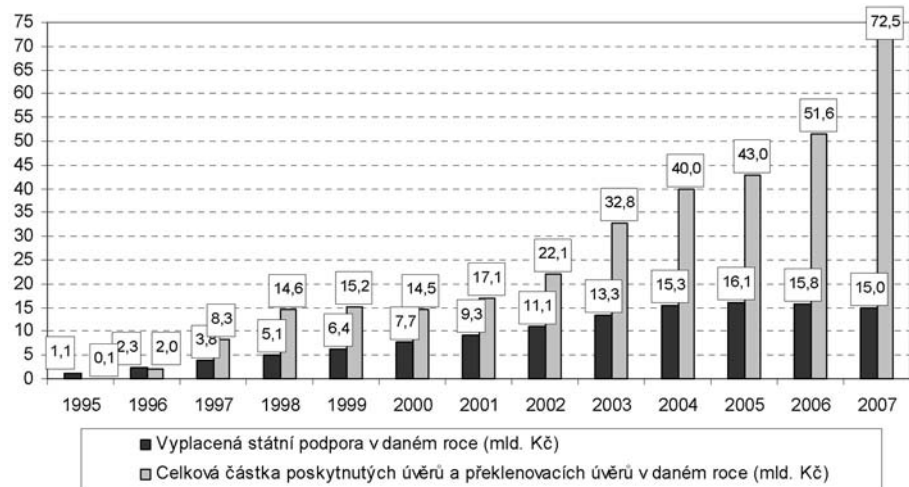
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelen, vlastní výpočty.

Tabulka 1: Vybrané ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén 1995–2007

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů k počtu nově uzavřených smluv (v %)	0,19	3,02	12,31	16,88	12,57	10,07	8,14	10,11	7,45	52,07	36,90	30,07	28,09
Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů k počtu platných smluv (v %)	n/a	1,22	4,16	7,89	10,24	10,91	11,10	11,68	10,88	13,33	15,39	17,00	18,37
Celková částka poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v daném roce k výši zůstatků na vkladových účtech (v %)	0,91	5,68	13,89	17,85	16,21	13,09	12,79	12,26	13,84	13,93	13,07	14,34	18,84
Výše zůstatku na úvěrových účtech k výši zůstatku na vkladových účtech (v %)	n/a	3,77	9,94	21,62	28,14	28,09	27,77	25,70	26,86	29,32	32,85	37,64	46,59

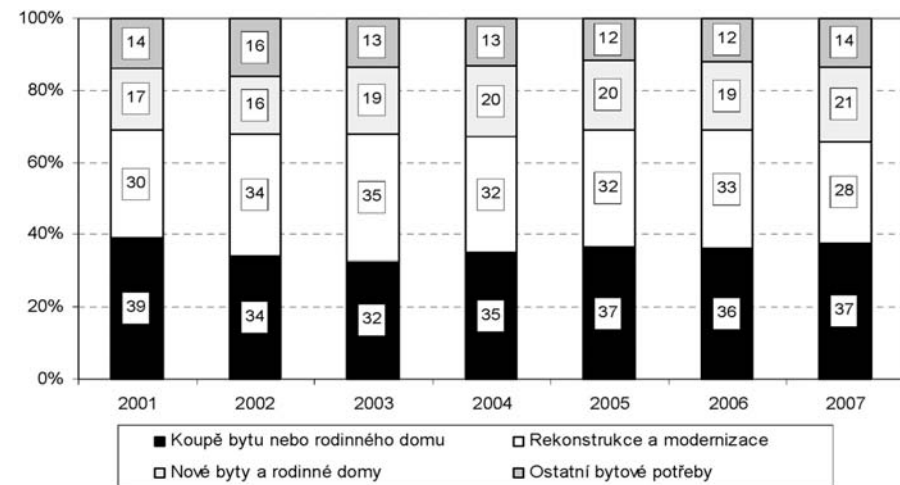
Zdroj: vlastní výpočty, Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 9: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995–2007



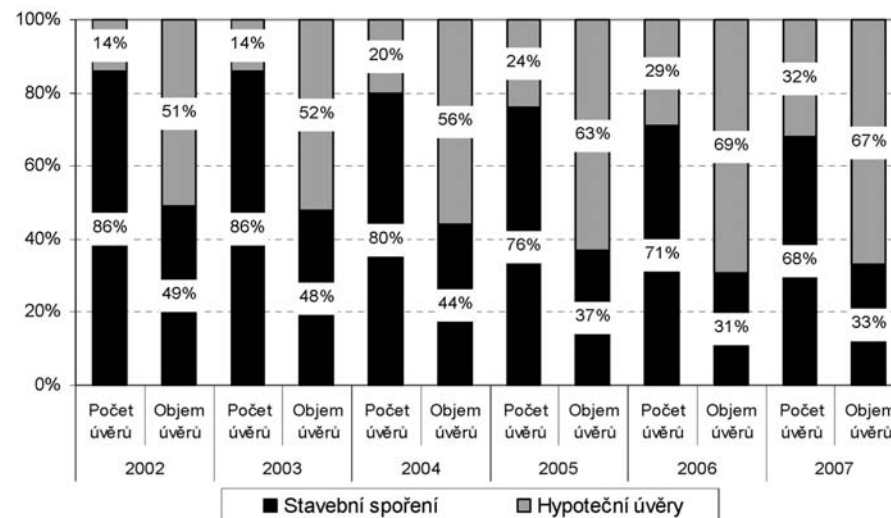
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 10: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (řádných i překlenovacích) v letech 2001–2007



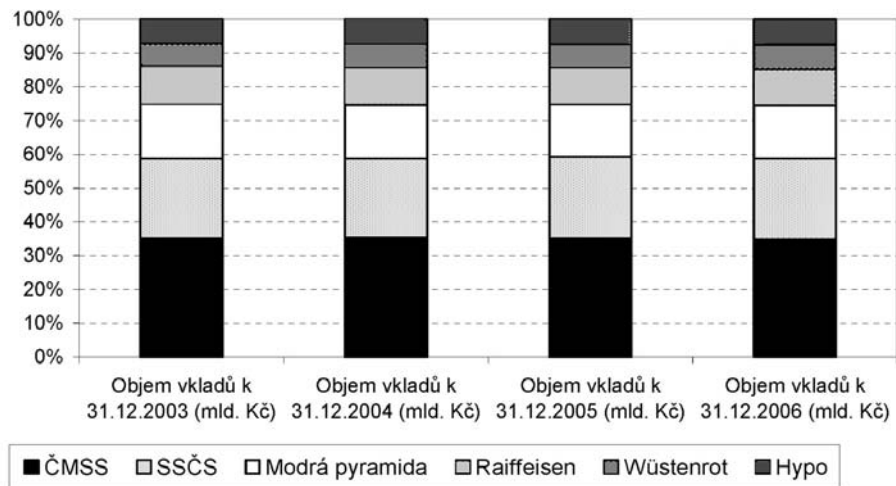
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen.

Graf 11: Stavební spoření a hypoteční úvěry v letech 2002–2007



Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelen 2002–2007.

Graf 12: Trh se stavebním spořením v letech 2003–2006: pozice stavebních spořitelů podle objemu vkladů klientů k 31. 12.



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelů za roky 2003–2006.

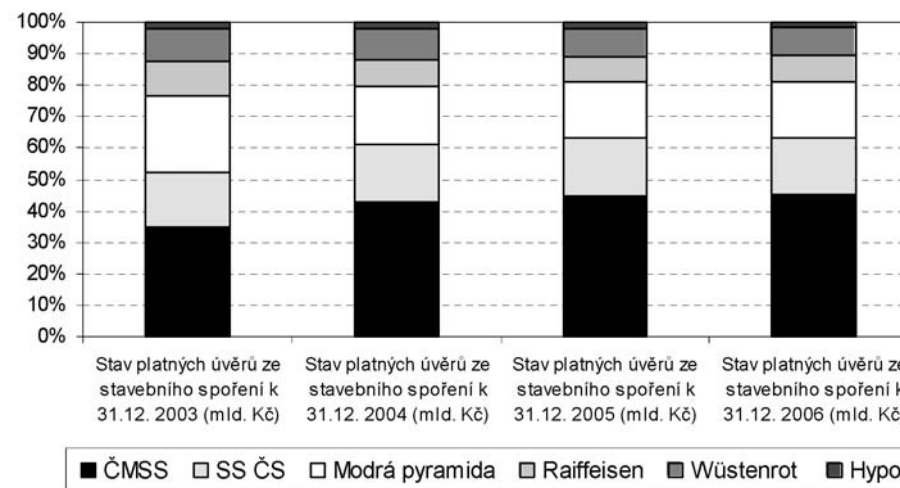
Poznámka: Výroční zprávy stavebních spořitelů za rok 2007 nebyly v době přípravy textu zatím zveřejněny.

Zdroje:

Komentář MF ČR 2007. Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2007. MF ČR. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_37901.html

Výroční zpráva AČSS 2005. <http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2005/>

Graf 13: Trh se stavebním spořením v letech 2003–2006: pozice stavebních spořitelů podle objemu platných úvěrů (řádne úvěry včetně překlenovacích) k 31. 12.



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelů za rok 2003–2006.

Poznámka: Výroční zprávy stavebních spořitelů za rok 2007 nebyly v době přípravy textu zatím zveřejněny.

Výroční zpráva AČSS 2006. <http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2006/>

Výroční zpráva AČSS 2007. <http://www.acss.cz/cz/novinari/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2007/>

Výroční zprávy stavebních spořitelů za jednotlivé roky 2003–2006.

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice. MF ČR. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_16787.html